

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 51.413.518/0001-98

ADMINISTRADO PELA

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 13.486.793/0001-42
Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05.410-002, São Paulo - SP

COM GESTÃO DA

BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/MF Nº 22.982.196/0001-08
Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, São Paulo - SP

NO MONTANTE DE

R$ 1.000.000,00

(um milhão de reais)

Autorregulação ANBIMA

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/113, em 08 de agosto de 2023
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Logística

O **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros , CEP 05.410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42, 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 11.784, de 30 de junho de 2011("Administradora"), está realizando uma oferta pública inicial de distribuição de 10.000 (dez mil) cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cada Cota ("Preço de Emissão") perfazendo o montante total de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta"). Não será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, podendo um único Investidor subscrever a totalidade das Cotas do Fundo.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "*Ato da Administradora para Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pela Administradora em 11 de julho de 2023, bem como foi aprovada a primeira versão do regulamento do Fundo, assim como os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta ("Ato da Administradora"). A versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento") foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pela Administradora em 04 de agosto de 2023. A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** conforme qualificada acima ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

As Cotas serão registradas para distribuição pública e liquidação perante a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** conforme acima qualificada, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Cotas de emissão do Fundo ("Escriturador"), além dos serviços de Administradora. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente do Escriturador após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"). O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas do Fundo e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do referido fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 17 a 34 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 17 a 34.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM INTEGRALMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS.

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 08 DE AGOSTO DE 2023. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM.

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

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À ADMINISTRADORA E À CVM POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA ADMINISTRADORA DO FUNDO	GESTORA DO FUNDO	ASSESSOR LEGAL
APEX	BLUE CAP	pmk ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 08 de agosto de 2023



ÍNDICE

DEFINIÇÕES 1

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 10

2.1. Breve descrição da oferta 11
2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 11
2.3. Identificação do público-alvo 12
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 12
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 13
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 13
2.7. Quantidade de quotas a serem ofertadas 13

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 14

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 15
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 15
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 16

4. FATORES DE RISCO 17

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 18

Fatores Macroeconômicos Relevantes 18
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo 18
Risco de flutuação no valor dos Ativos 18
Riscos relativos ao setor imobiliário 19
Risco imobiliário 19
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários 19
Risco do incorporador/construtor 20
Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento 20
Risco de Aquisição de Imóveis em Construção 20
Risco de Aumento dos Custos de Construção 20
Risco de desvalorização dos imóveis ou dos Imóveis Titulados pelos Ativos e Condições Externas 20
Risco de vacância 21
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora 21
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 21
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo 22
Riscos Institucionais 22
Riscos Tributários 22
Risco operacional 23
Risco de concentração da carteira do Fundo 23
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos 23

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação 24
Risco de disponibilidade de caixa 24
Risco de sinistro 24
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público 24
Risco de desastres naturais 24
Riscos ambientais 25
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário 25
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 25
Risco de Conflito de Interesses entre os Prestadores de Serviços e o Fundo 25
Risco de potencial conflito de interesse 26
Riscos de crédito 26
Riscos de mercado das Cotas do Fundo 27
Riscos relativo à rentabilidade do Fundo 27
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 27
Riscos variados associados aos Ativos 27
Riscos do uso de derivativos 27
Informações contidas neste Prospecto Definitivo 28
Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 28
Riscos de alterações nas práticas contábeis 28
Riscos regulatórios 28
Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros 29
Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis 29
Risco da morosidade da justiça brasileira 29
Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário 29
Risco de desempenho passado 30
Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta 30
Risco de não concretização da Oferta 30
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 30
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 30
Risco de restrição na negociação 31
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento do Fundo 31
Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo 31
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo 31
Risco decorrente da importância da Gestora 31
Risco Relativo a Não Substituição da Administradora 32
Risco Relativo a Não Substituição da Gestora 32
Risco de Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 32
Risco de governança 32
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 32
Risco de liquidação antecipada do Fundo 32
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 32
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 33
Risco relativo às novas emissões de Cotas 33
Risco de Diluição Decorrente de Novas Emissões de Cotas 33
Risco decorrente de alterações do Regulamento 33
Risco do Estudo de Viabilidade 33
Risco relativo à ausência de garantia 34
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA 34
Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos 34

5. CRONOGRAMA 35

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo 36

5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta 36

5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral. 37

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 38

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 39

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 39

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) 39

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação. 39

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 40

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 41

7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 41

7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 41

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 44

8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida 45

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 45

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 45

8.4. Regime de Distribuição 45

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa 45

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 47

8.7. Formador de mercado 47

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável 47

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 47

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 48

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....49

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 50

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. 51

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora.....51
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora.....51
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante.....51
Relacionamento entre o Custodiante e a Gestora.....51
Relacionamento entre o Escriturador e a Administradora 51
Relacionamento entre o Escriturador e a Gestora 51
Relacionamento entre o Custodiante e o Escriturador 51
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador 51
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes 52

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO..... 53

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 54

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados 57

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 58

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 59

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS..... 60

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso...61

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possa por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 61

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS..... 63

14.1. Administradora e Gestora 64
14.2. Assessores Envolvidos na Oferta.....64
14.3. Auditor Independente.....64
14.4. Declarações.....64

14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado 64
14.6. Declaração atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto Definitivo 65
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 66
15.1. Deliberação de Conflito de Interesses em Assembleia Geral 67
15.2. Tributação 67
16. ANEXOS 71
Anexo I Ato da Administradora 72
Anexo II Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160) 129
Anexo III Estudo de Viabilidade 177
Anexo IV Declaração de Veracidade da Administradora (Art. 24 da Resolução CVM 160) 189
Anexo V Declaração de Veracidade da Gestora (Art. 24 da Resolução CVM 160) 191
Anexo VI Declaração de Veracidade do Coordenador Líder (Art. 24 da Resolução CVM 160) 195
Anexo VII Informe Anual do Fundo (Anexo 39-V da Instrução CVM 472) 197





DEFINIÇÕES

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

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

"Administradora"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42.
"Amortização"	As Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimento, nos termos do Regulamento.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Qualquer assembleia geral de cotistas do Fundo, a ser realizada conforme previsto no Regulamento (conforme definido abaixo).
"Assessor Legal"	Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, sala 131.
"Ativos"	Significam os seguintes ativos: **(i)** imóveis ou direitos reais sobre imóveis, inclusive o usufruto, prontos ou em construção, inclusive frações ideais de imóveis, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados "Imóveis" e "Imóvel", quando mencionado indistintamente); **(ii)** aquisição indireta de Imóveis, mediante a aquisição de **(a)** ações ou cotas de sociedades de propósito específico, que tenha por objeto investir em Imóveis; **(b)** cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis; e **(c)** cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; e (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, 31 de março de 2022; ativos financeiros e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

“Ativos Conflitados”	Significam, por exemplo, (i) cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora; (ii) CRI que sejam alienados no mercado secundário pela Administradora e/ou pela Gestora bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (iii) Participações em SPE imobiliária ou ações imobiliárias, cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pela Administradora, geridos pela Gestora e/ou partes a eles ligadas; e (iv) Ativos Financeiros definidos no Regulamento, exclusivamente adquiridos ou alienados para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de cotas de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Ativos Financeiros, que sejam administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.
“Ativos Financeiros”	Significam, quando mencionados em conjunto: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI (“Fundos Investidos”); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.
“Ato da Administradora”	Significa o “*Ato da Administradora para Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 11 de julho de 2023, por meio do qual o Fundo foi constituído e os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta foram aprovados.
“Auditor Independente”	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, conjunto 81, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“Capital Autorizado”	Significa o limite de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) para novas emissões de cotas, que poderão ser realizadas sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas.
“Chamada de Capital”	Forma de integralização dos valores subscritos quando da aquisição de Cotas.

"CNPJ/MF"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	"*Código de Administração de Recursos de Terceiros*", editado pela ANBIMA, atualmente vigente.
"COFINS"	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "Contrato de Distribuição", na página 53 deste Prospecto Definitivo.
"Comissão de Distribuição"	Pela Distribuição da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a remuneração equivalente ao valor fixo e em parcela única de R$ 15.000,00 (quinze mil reais).
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 04 de agosto de 2023 entre o Fundo, a Administradora (na qualidade de representante do Fundo), a Gestora e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Coordenador Líder"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
"Cotas"	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"Cotista Inadimplente"	Cotista que se encontra inadimplente no pagamento dos valores estabelecidos para a integralização das Cotas.
"Cotistas"	Os Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
"Contribuição ao PIS"	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"CPC"	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"CRI"	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de

	novembro de 1997, e na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alteradas.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto Definitivo serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"CSLL"	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custo Unitário"	Não haverá Custo Unitário de distribuição para a Primeira Emissão.
"Custodiante"	A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada acima.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "*Cronograma*", na página 35 deste Prospecto Definitivo, após a colocação da totalidade das Cotas.
"Despesas Extraordinárias"	aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente, e sem qualquer limitação, descritas no item 12.3.1 do Regulamento e apresentado de forma exemplificativa neste Prospecto Definitivo.
"Dia(s) Úteis"	Qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou outro dia em que a B3 ou os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Distribuição Parcial"	Não será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.
"Documentos da Oferta"	Toda a documentação negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pela Administradora, pela Gestora e pelo assessor legal, destinada ao fornecimento de informações relativas ao Fundo ou à Oferta a potenciais Investidores, incluindo este Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, os demais documentos submetidos com o requerimento de registro, o Anúncio de Início, o material publicitário, os documentos de suporte a apresentações para Investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento.
"Escriturador"	A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada acima.

“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do artigo 29, inciso VII, e Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante da Seção “Viabilidade Econômico-Financeira” na página 48 deste Prospecto Definitivo.
“Falha”	Cotas subscritas no âmbito da Oferta não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor.
“FGC”	Fundo Garantidor de Crédito.
“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
“Fundo”	O **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.413.518/0001-98.
“Gestora”	**BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01.449-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015.
“Hipóteses de Resilição”	As hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, conforme previstas no item “*Contrato de Distribuição*”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.
“Informações do Fundo”	Documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade estabelecida
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 516”	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”	São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores qualificados.
“Investimentos Temporários”	Significam os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição

	bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
"Imóveis" ou "Imóvel"	Imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção ou objeto de retrofit, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior alienação, locação ou arrendamento.
"IR"	Imposto de Renda.
"IRPJ"	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IPA"	O "*Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pela Administradora em 04 de agosto de 2023, que altera o Regulamento do Fundo.
"Lâmina da Oferta"	documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.
"Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.245/91" ou "Lei das Locações"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção"	a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e o *UK Bribery Act 2010*.
"Leis Socioambientais"	Legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição deste Prospecto.
"Montante Total da Oferta"	É o volume de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
"Oferta"	Oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
"Outros Ativos"	Conforme o listado no item 5.3 do Regulamento.
"Participações em SPE Imobiliária"	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Instrução CVM 472.

“Patrimônio Líquido”	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Pessoas Vinculadas”	São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Primeira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
“Período de Distribuição”	Período da Oferta no qual ocorre a subscrição ou aquisição das Cotas, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, e a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição, conforme incisos IX e XV do artigo 2º da Resolução CVM 160.
“Contribuição do PIS”	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “*Outras Características da Oferta*”, na página 44 deste Prospecto Definitivo.
“Política de Investimento”	Conforme o previsto no Capítulo V do Regulamento.
“Prazo de Colocação”	O prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do referido prazo, após a subscrição do Montante Total da Oferta.
“Preço de Emissão”	O preço de subscrição de cada Cota objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais).
“Primeira Emissão”	A presente 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.

“Prospecto Definitivo”	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário.
“Regulamento”	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
“Reserva de Despesas Extraordinárias”	A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.
“Resolução CVM 11”	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 35”	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“SRE”	A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, órgão da CVM.
“SPE”	Sociedade de propósito específico.



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Coordenador Líder") e concomitantemente administradora do Fundo ("Administradora"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.413.518/0001-98, constituído e aprovado em 11 de julho de 2023, por meio do "*Ato da Administradora para Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato da Administradora" e "Fundo", respectivamente), do "*Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*", que aprovou a alteração do regulamento do Fundo, instituindo sua versão vigente ("IPA" e "Regulamento", respectivamente) e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 04 de agosto de 2023, entre o Fundo, representado por sua Administradora, o Coordenador Líder e a **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, empresa que também será responsável pelas atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação dos Imóveis, SPE e Outros Ativos ("Gestora").

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

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

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

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

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 de 25 de junho de 1993, e conforme alterada, ("Lei 8.668/93") e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

2.3. Identificação do público-alvo

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

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

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

Nos termos da regulamentação em vigor, **não poderá** ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e o Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, caso contratado.

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

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

Os valores mobiliários objeto da presente Oferta não serão negociados em mercados organizados de bolsa ou balcão, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre preços praticados ou sobre os negócios realizados.

As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, ou Investidores Profissionais no mercado secundário após a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, do "*Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário*", elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), nas páginas da rede mundial de computadores (a) da Administradora; (b) da Gestora; (c) do Coordenador Líder (conforme definido abaixo); e (d) da CVM e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. A negociação das Cotas ao público investidor no geral no mercado secundário, está sujeita ao período de vedação por 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

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

O Preço de Emissão das Cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, aprovado pela Administradora por meio do Ato da Administradora, será de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição.

Não haverá Custo Unitário de distribuição para a Primeira Emissão ("Custo Unitário").

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

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da oferta é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Total da Oferta"), não sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da totalidade das Cotas. Caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

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

2.7. Quantidade de quotas a serem ofertadas

A Oferta de Cotas será de 10.000 (dez mil) Cotas, pelo Preço de Emissão, devendo alcançar o Montante Total da Oferta, a serem integralizadas à vista ou por meio de Chamadas de Capital, conforme previsto no Regulamento e nos termos do Documento de Aceitação da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão da Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em **(i)** imóveis / empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção ou objeto de *retrofit*, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior alienação, locação ou arrendamento; **(ii)** aquisição indireta de Imóveis, mediante a aquisição de **(ii.a)** ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam em Imóveis; **(ii.b)** cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis; e **(iii.c)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objetivo investir em Imóveis; **(iii)** realização de reformas e benfeitorias nos Imóveis, visando auferir ganho de capital com valorização e posterior alienação dos Imóveis; **(iv)** locação dos Imóveis nas modalidades típica ou "atípica", 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 1999, conforme alterada , observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, (exceto para investimentos em Imóveis e Participações em SPE Imobiliária), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo, e da Política de Investimento prevista no Capítulo V do Regulamento ("Política de Investimento").

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, VER FATOR DE RISCO "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA" NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos Financeiros ("Ativos Financeiros").

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.**

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

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 34 da Instrução CVM 472, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses a aquisição e/ou venda de ativos que se encontrem em situação de conflito de interesse ("Ativos Conflitados"), de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, XII da Instrução CVM 472 e de acordo com o quórum previsto no Regulamento do Fundo e no artigo 20 da Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento desta Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição e/ou venda destes Ativos Conflitados.

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

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

Tendo em vista a dinâmica de mercado, na data de elaboração deste Prospecto Definitivo, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo" constante da página 31 deste Prospecto Definitivo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO E O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS E O FUNDO", NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

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



4. FATORES DE RISCO



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

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

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

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

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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 (a) em alongamento do período de Amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ("Amortização"); ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Custodiante, ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de Amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Escala do risco: Maior

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

Eventual venda dos Ativos 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.

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco de flutuação no valor dos Ativos

O Fundo adquirirá Ativos com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de

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

Escala qualitativa do risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco imobiliário

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

Escala qualitativa do risco: Maior

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

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

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala qualitativa do risco: Maior

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

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

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco de Aquisição de Imóveis em Construção

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

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos, o que poderá comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis ou dos Imóveis Titulados pelos Ativos 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos Investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos.

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco de vacância

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

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

Escala qualitativa do risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar novos Ativo 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 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, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala do risco: Médio

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

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

Escala qualitativa do risco: Médio

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

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

Escala qualitativa do risco: Médio

Riscos Institucionais

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

Escala qualitativa do risco: Médio

Riscos Tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99") estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033/04"), ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas pessoas físicas; e (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

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

A Lei nº. 9.779/99 estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Escala qualitativa do risco: Médio

Risco operacional

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

Escala qualitativa do risco: Médio

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos 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 e/ou da venda dos Ativos.

Escala qualitativa do risco: Médio

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala qualitativa do risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala qualitativa do risco: Médio

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Médio

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

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

Escala qualitativa do risco: Médio

Risco de desastres naturais

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

Escala qualitativa do risco: Médio

Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis ou os imóveis titulados pelos Ativos 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

Escala qualitativa do risco: Médio

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala qualitativa do risco: Médio

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

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

Escala qualitativa do risco: Médio

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela Administradora e/ou pela Gestora ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM 472 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Administradora e da Gestora, regras que coíbem conflito de interesses, a Gestora e a Administradora podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Escala qualitativa do risco: Médio

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Médio

Riscos de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário ("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 Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos variados associados aos Ativos

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem possivelmente adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida

como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o fundo e para os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

Escala qualitativa do risco: Menor

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

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM nº 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas

monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Despesas Extraordinárias sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial ("Reserva de Despesa Judicial"). Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Despesas Extraordinárias 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.

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala qualitativa do risco: Menor

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.

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de desempenho passado

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados e a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o item (i). Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de restrição na negociação

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

Escala qualitativa do risco: Menor

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

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco Relativo a Não Substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco Relativo a Não Substituição da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá ser destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

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

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de governança

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes

alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco de Diluição Decorrente de Novas Emissões de Cotas

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma

conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

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

Escala qualitativa do risco: Menor

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

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

Escala qualitativa do risco: Menor

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, 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.

Escala qualitativa do risco: Menor

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



5. CRONOGRAMA



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

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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo de registro de Registro de Rito Automático perante a CVM	07/08/2023
2	Registro da Oferta	07/08/2023
3	Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/08/2023
4	Divulgação do Anúncio de Início de distribuição	07/08/2023
5	Data de Liquidação das Cotas	15/08/2023
6	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição	03/02/2024

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

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

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

Administradora: www.brltrust.com.br/ (neste website acessar "Produtos", clicar em "Administração de Fundos", no canto esquerdo da tela, selecione "FII" e no item "selecione o fundo" encontra-se a relação de fundos por ordem alfabética, busque por "BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, a relação de documentos do Fundo, como "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

Gestora: https://www.bluecapgestao.com.br/ (neste website, clicar na lupa de pesquisas no canto direito superior, digitar "prospectos", na sequência, clicar no item "Prospectos" na seção "Conteúdos" e, então no link do "Prospecto Definitivo", do "Anúncio de Início", do "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

Coordenador Líder: www.brltrust.com.br/ (neste website acessar "Produtos", clicar em "Administração de Fundos", no canto esquerdo da tela, selecione "FII" e no item "selecione o fundo" encontra-se a relação de fundos por ordem alfabética, busque por "BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, a relação de documentos do Fundo, como "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

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

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

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

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

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

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



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

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

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

Conforme disposto no artigo 9.9 do Regulamento, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, incluindo, mas não se limitando caso o custo efetivo das obras seja superior ao Capital Comprometido, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que, quando consideradas em conjunto, limitadas ao montante máximo de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").

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

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

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

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

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



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente do Escriturador: (i) junto a Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, no Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) junto ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Enceramento, nos termos do inciso "iii" do artigo 86 da Resolução CVM 160.

As Cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado.

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

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 17 a 34 deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que 51 determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

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

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

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

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

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

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

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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida

A Oferta está submetida às condições precedentes e hipóteses de resilição previstas o Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 51 a 52 deste Prospecto.

Caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme descrito na Seção 7, nas páginas 38 a 39 deste Prospecto. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

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

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

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

A 1ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio de Ato da Administradora, datado de 11 de julho de 2023, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto Definitivo.

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

8.4. Regime de Distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pela Administradora, conforme definido no Regulamento, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

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

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

Plano de Distribuição

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

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

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

(i) Após a obtenção do registro da Oferta na CVM, na data do seu requerimento, e disponibilização, deste Prospecto Definitivo, do Anúncio de Início e da Lâmina da Oferta, na forma prevista no artigo 47 da Resolução CVM 160, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme o determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo e o Coordenador Líder receberá o aceite da oferta por meio do Documento de Aceitação da Oferta, observado o Montante Total da Oferta;

(ii) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Resolução CVM 160;

(iii) O Investidor Qualificado que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, observando as restrições dispostas nesta Seção e na Seção 7, na página 38 e seguintes deste Prospecto Definitivo;

(iv) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da alocação da Oferta, o Coordenador Líder receberá os Documento de Aceitação da Oferta de Investidores Qualificados indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observada a aplicação do Montante Total da Oferta;

(v) Concluída a alocação da Oferta, o Coordenador Líder consolidará os Documentos de Aceitação da Oferta recebidos dos Investidores Qualificados para a subscrição das Cotas;

(vi) Os Investidores Qualificados que tiverem os seus Documentos de Aceitação da Oferta alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, bem como a declaração de Investidor Qualificado prevista no Anexo A da Resolução CVM 30;

(vii) As Cotas que forem alocadas ao respectivo Investidor, deverão ser integralizadas, pelo Preço de Emissão, até o fim do Período de Distribuição. A integralização das Cotas será realizada de acordo com o procedimento previsto abaixo;

(viii) Não será concedido nenhum tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;

(ix) Após transcorrido o Período de Distribuição, e desde que o Montante Total da Oferta seja colocado, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 13 e do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Critério de Alocação

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

Forma de Integralização

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, ou mediante Chamada de Capital, da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; 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 Emissão corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o Patrimônio Líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; não sendo permitida a integralização de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro

(arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Cotas, mediante envio do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, para subscrição de Cotas, o Coordenador Líder disponibilizará o Regulamento.

As Chamadas de Capital serão realizadas pela Administradora mediante notificação simultânea a todos os cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo informando (i) a quantidade de Cotas a ser integralizada e (ii) o valor por cota a ser integralizada, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta.

Liquidação da Oferta

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

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

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

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

Os valores mobiliários objeto da presente Oferta não serão negociados em mercados organizados de bolsa ou balcão.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas.

8.7. Formador de mercado

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

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

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 100,00 (cem reais), por investidor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto Definitivo refletem determinadas premissas, análises e estimativas da Gestora.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

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

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses" constante na página 26 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco "Risco de Conflito de Interesses entre os Prestadores de Serviços e o Fundo" constante na página 25 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

A Administradora, também na qualidade de Coordenador Líder e Custodiante ("Custodiante") dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Os serviços previamente citados poderão ser prestados pela Administradora ou por terceiro contratado.

Relacionamento entre o Custodiante e a Gestora

O Custodiante não mantém, na data deste Prospecto Definitivo, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora, além do relacionamento decorrente do fato de o Custodiante atuar como custodiante na do Fundo.

Relacionamento entre o Escriturador e a Administradora

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

Relacionamento entre o Escriturador e a Gestora

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

Relacionamento entre o Custodiante e o Escriturador

A Administradora, também na qualidade de Escriturador, prestará os serviços de escrituração ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

A Administradora, também na qualidade de Coordenador Líder e Escriturador, prestará os serviços de distribuição das Cotas do Fundo.





Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

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

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

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

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

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

Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição

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

(i) modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, a título ilustrativo, entidades abertas e fechadas de previdência privada, companhias seguradoras, fundos de investimentos, instituições financeiras, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM etc.), que venham, de qualquer forma, a alterar a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas e/ou fundos de investimentos;

(ii) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada no Contrato de Distribuição, ou aumento das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data no Contrato de Distribuição, inclusive alterações que restrinjam ou diminuam os benefícios tributários previstos na legislação atualmente aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Oferta;

(iii) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulatórias aplicáveis do Brasil ao mercado financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à Oferta ou a qualquer elemento envolvido na Oferta e que a torne inviável e/ou mais onerosa a qualquer uma das partes;

(iv) ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que torne inviável a Oferta, nos termos descritos no Contrato de Distribuição;

(v) alterações no mercado imobiliário e/ou correlatos e no mercado de fundos de investimento imobiliário ou mesmo indicações de possíveis alterações nos referidos setores por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas ou que tornem impossível a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(vi) ocorrência de qualquer mudança no mercado financeiro local ou internacional que alterem, de forma adversa, a razoabilidade econômica da Oferta e tornem inviável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição;

(vii) ocorrência de alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que impactem diretamente o setor de atuação do Fundo e que alterem, de forma adversa e material, a situação financeira do Fundo;

(viii) ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo e/ou da Administradora, bem como a ocorrência de qualquer mudança adversa no mercado financeiro local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Oferta e tornem inviável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição;

(ix) na hipótese de comprovada violação pelas partes, seus diretores, empregados, representantes, de qualquer disposição contida no Contrato de Distribuição;

(x) existência, a exclusivo critério do Coordenador Líder de forma razoável e justificada, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Primeira Emissão, nos termos indicados no Contrato de Distribuição, ou caso as partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações nos termos e condições indicativos propostas pelo Coordenador Líder.

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

Condições Precedentes da Oferta

A oferta é irrevogável e irretratável, observada as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição ("Condições Precedentes"), conforme previstas abaixo:

(i) obtenção, pela Administradora, do registro de funcionamento do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472, concedido pela CVM;

(ii) obtenção do registro da Oferta, concedido pela CVM;

(iii) manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(iv) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta e à constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o Ato da Administradora, que constitui o Fundo e aprova a realização da operação conforme a estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares ("Documentos da Oferta");

(v) fornecimento pelo Fundo e pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, conforme escopo acordado com a Gestora, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal;

(vi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Gestora e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;

(vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(viii) obtenção pela Gestora e pela Administradora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;

(ix) não ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder; **(ii)** pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(iv)** propositura pela Gestora e/ou da Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder; ou **(v)** ingresso pela Gestora e/ou pela Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;

(xi) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xii) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM;

(xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção") pela Gestora ou pela Administradora e/ou qualquer sociedade do grupo econômico da Administradora na realização de suas atividades;

(xiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora;

(xv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

(xvi) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xvii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade da Gestora e/ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias,

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

(xviii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xix) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e

(xx) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

Comissionamento

Pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará, com recursos provenientes da Oferta, o Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, remuneração em valor fixo e em única parcela, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Comissão de Distribuição").

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

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

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

Custos da Oferta Estimados	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Cota (R$)	% sobre o Valor Total da Oferta
Comissão de Distribuição (Com gross up de impostos)	15.000,00	1,50	1,50%
Taxa de Registro Fundo CVM	790,57	0,08	0,08%
Taxa de Registro da Oferta	809,16	0,08	0,08%
Total dos Custos Estimados	**16.599,73**	**1,66**	**1,66%**



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

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

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "4.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE" NA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.



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

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

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos Capítulos I (Administração); II (Prestadores de Serviço); III (Público Alvo); IV (Características do Fundo); V (Objetivo do Fundo e Política de Investimento); VI (Propriedade Fiduciária); VII (Remuneração); VIII (Cotas); IX (Emissões, Distribuição, Integralização e Negociação de Cotas); X (Encargos); XI (Política de Divulgação de Informações); XII (Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados); XIII (Política de Exercício de Voto); XIV (Tributação); XV (Assembleia Geral); XVI (Liquidação); XVII (Atos e Fatos Relevantes); XVII (Correspondência Eletrônica); XIX (Falecimento ou Incapacidade do Cotista); XX (Exercício Social) e XXI (Foro).

O Fundo possui prazo indeterminado de duração.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo I.

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Definitivo como anexos:

Anexo I - Ato da Administradora

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

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

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

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Anexo IV - Declaração de Veracidade da Administradora (Art. 24 da Resolução CVM 160)

Anexo V - Declaração de Veracidade da Gestora (Art. 24 da Resolução CVM 160)

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

Anexo VI – Informe Anual do Fundo (Anexo 39-V da Instrução CVM 472)

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

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizadas, as informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, estarão disponíveis para consulta no seguinte *website*:

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

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

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

As Informações do Fundo serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br/?administracao=bluecap-last-mile-i-fii&lang=pt), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br/?administracao=bluecap-last-mile-i-fii&lang=pt) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 17 a 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Administradora e Gestora

Administradora	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, São Paulo/SP At.: Rodrigo Martins Cavalcante / Bruno Silva E-mail: juridico.fii@apexgroup.com Telefone de Contato: (11) 3509-0600 Website: www.brltrust.com.br/
Gestora	**BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.** Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, São Paulo/SP At.: Marcos Machado E-mail: marcos.machado@bluecapgestão.com.br Telefone de Contato: +55 11 5171-9595 Website: www.bluecapgestão.com.br

14.2. Assessores Envolvidos na Oferta

Assessor Legal	**PMK ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, sala 131, São Paulo/SP Advogados Responsáveis: Rafael Gomes Gobbi / Rana Moraz Müller E-mail: rgg@pmkadvogados.com.br / rmm@pmkadvogados.com.br Telefone de contato: +55 11 4858-9050 Website: www.pmkadvogados.com.br

14.3. Auditor Independente

Auditor Independente	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, conjunto 81 – São Paulo/SP At.: Victor Renê Caldas E-mail: victor.caldas@br.ey.com Telefone de contato: +55 11 2573-4931 Website: https://www.ey.com.br

14.4. Declarações

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

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

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

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

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM n° 160. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV, V e VI, respectivamente.

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

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



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



15.1. Deliberação de Conflito de Interesses em Assembleia Geral

A Gestora poderá prestar serviços a SPEs detidas diretamente ou indiretamente pelo Fundo. Nesse sentido, o Investidor que integralizar suas Cotas e se tornar Cotista do Fundo deve estar ciente do conflito de interesses, conforme exemplificados no artigo 34, § 1º da Instrução CVM 472.

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

Observados os termos do contrato de prestação de serviços de gestão dos Ativos do Fundo, celebrado entre o Fundo e a Gestora, a remuneração devida à Gestora em contrapartida a tais serviços está isenta de pagamento, pelo Fundo à Gestora, enquanto for devida, a favor da Gestora, a remuneração disciplinada em contrato específico de gestão imobiliária a ser celebrado entre a Gestora e SPE detida diretamente ou indiretamente pelo Fundo, limitada ao valor total anual de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), observados os termos do contrato de gestão imobiliária e o disposto pelo Regulamento.

15.2. Tributação

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe 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, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida).

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

previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, visto que a política do Fundo prevê a aquisição de ativos financeiros imobiliários, como cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.
Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

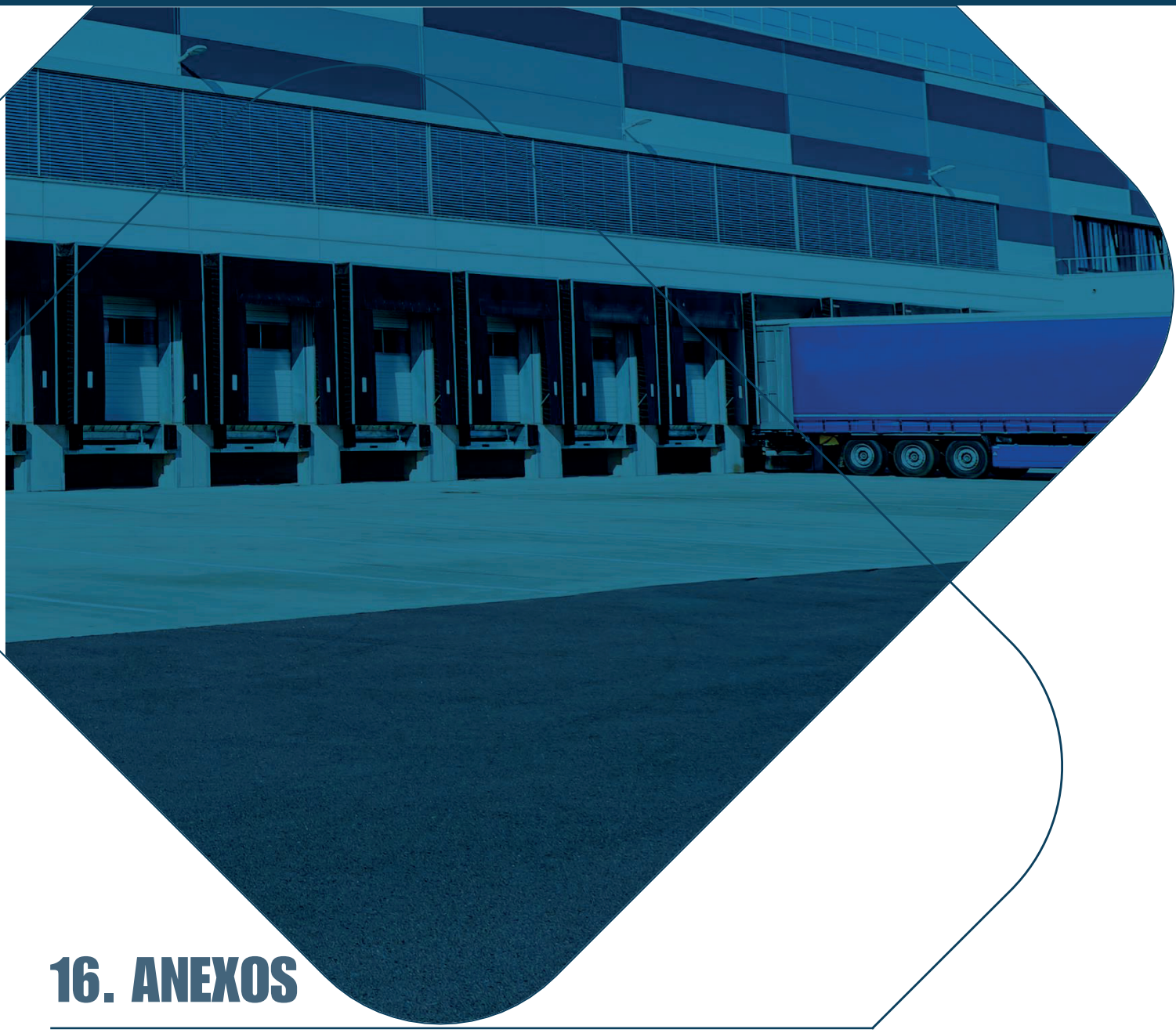
Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às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

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

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

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

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



16. ANEXOS

ANEXO I	ATO DA ADMINISTRADORA
ANEXO II	REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
ANEXO V	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
ANEXO VII	INFORME ANUAL DO FUNDO (ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472)



ANEXO I

ATO DA ADMINISTRADORA

ATO DA ADMINISTRADORA PARA CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, município de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.410-002, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora") do **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), vem pelo presente instrumento, deliberar sobre a:

(i) constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(ii) aprovação do regulamento do Fundo conforme versão anexa ao presente instrumento no **ANEXO A** ("Regulamento");

(iii) aprovação da primeira emissão de cotas de fundo de investimento imobiliário do Fundo, em 10.000 (dez mil) de cotas de emissão ("Cotas" e "Primeira Emissão"), nominativas e escriturais, com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) para cada Cota da Primeira Emissão ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta"). Para a Primeira Emissão, não será permitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que, caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, a Oferta (conforme definido abaixo) será cancelada e os valores investidos devolvidos integralmente. As Cotas serão objeto de distribuição pública primária, a ser realizada sob a modalidade de rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VI, alínea "b", da Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 "Resolução CVM 160"), da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias ("Oferta"), observadas as principais características indicadas no suplemento constante no **ANEXO B** ao presente instrumento;

(iv) contratação da **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01449-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, conforme Ao Declaratório nº14.691, de 15 de dezembro de 2015 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão profissional da carteira do Fundo, nos termos do artigo 29, §1º, da Instrução CVM 472; e

(v) contratação da Administradora, conforme qualificado acima, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), bem

como eventual contratação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta.

RESOLVE a Administradora:

(i) aprovar a constituição do Fundo;

(ii) aprovar o Regulamento;

(iii) aprovar a Oferta conforme descrita acima e no **ANEXO B**;

(iv) aprovar a contratação da Gestora; e

(v) aprovar a contratação do Coordenador Líder.

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

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

São Paulo, 11 de julho de 2023.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
5ACC97E983394EE...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

ANEXO A – REGULAMENTO DO BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(restante da página foi propositalmente deixado em branco)





DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

REGULAMENTO DO

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo, 11 de julho de 2023.





DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO 6
CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS 12
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO 15
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 15
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 16
CAPÍTULO VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 20
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 20
CAPÍTULO VIII – COTAS 22
CAPÍTULO IX – EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS 22
CAPÍTULO X – ENCARGOS 27
CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 28
CAPÍTULO XII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS 29
CAPÍTULO XIII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 30
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO 31
CAPÍTULO XV – ASSEMBLEIA GERAL 32
CAPÍTULO XVI – LIQUIDAÇÃO 36
CAPÍTULO XVII – ATOS E FATOS RELEVANTES 38
CAPÍTULO XVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 39
CAPÍTULO XIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 39
CAPÍTULO XX – EXERCÍCIO SOCIAL 39
CAPÍTULO XXI – FORO 39

O **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com prazo indeterminado de duração, e regido por este regulamento ("Regulamento") e seu(s) Suplemento(s), conforme termos e condições abaixo.

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, município de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.410-002, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), ou quem vier a substituí-la.

1.2. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

a) observada a orientação da Gestora, conforme definido nos subitens do item 2.5.2 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis, demais Ativos e de participação em sociedades de propósito específico ("SPE"), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas;

b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis (conforme abaixo definido), bem como os títulos aquisitivos de tais Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de

operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os Imóveis;

c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos Imóveis, às SPE, conforme definidos nos itens 5.2 (a) e 1.2 (a) deste Regulamento, e Outros Ativos, conforme definido no item 5.3 deste Regulamento, objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor, conforme definido no item 2.4 deste Regulamento, e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

d) conforme orientação da Gestora, 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;

e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter em arquivo a documentação referida na alínea (c) deste item 1.2 até o término do procedimento;

i) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

m) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

n) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;

o) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

p) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação da Gestora;

q) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

r) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

s) transigir em nome do Fundo;

t) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

u) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

v) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;

w) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo;

x) celebrar, observada a orientação da Gestora, os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, especialmente em relação aos Imóveis, e realizar todas as

operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

1.3. É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente, ou qualquer outra conta que não seja de titularidade do Fundo;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimo;

d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

e) aplicar no exterior recursos captados no país;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos do item 15.7, abaixo;

j) constituir ônus reais sobre os Imóveis, ou SPE integrantes do patrimônio do Fundo;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

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;

m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

n) praticar qualquer ato de liberalidade;

o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;

p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

q) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

1.3.1. A vedação prevista na alínea "j", acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.4. A Administradora e/ou a Gestora devem ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, ou de descredenciamento pela CVM. Na hipótese de descredenciamento da Administradora, a CVM irá nomear instituição administradora temporária até a eleição de nova administração.

1.4.1. Na hipótese de renúncia prevista no item 1.4, acima, a Administradora fica obrigada a:

a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto da Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes

do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

1.4.2. No caso de descredenciamento da Administradora, cabe ao administrador temporário designado pela CVM, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da assunção de suas funções, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.3. Na hipótese de a Administradora e/ou a Gestora renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de que trata o subitem 1.4.1 (a): **(i)** não eleger instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir a Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável, ou **(ii)** caso eleita, a nova instituição administradora e/ou gestora não tomar posse efetiva em até 60 (sessenta) dias da Assembleia Geral que a eleger, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo.

1.4.4. Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1. (b), mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

1.4.5. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1 (a) no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.6. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova instituição administradora e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.6.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser precedida a averbação referida no subitem 1.4.1. (b).

1.4.7. Se a Assembleia Geral não eleger nova instituição administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.8. Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador,

constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

1.4.9. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.5. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. A Administradora contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo II, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

2.2. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos Financeiros, conforme definidos no item 5.6 deste Regulamento, integrantes da carteira do Fundo será exercida pela instituição devidamente autorizada pela CVM para prestar serviços de custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, podendo tais serviços serem prestados pela Administradora ou por terceiro contratado pela Administradora ("Custodiante") ou quem vier a substituí-la. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. A instituição responsável por prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo, podendo tal serviço ser prestado pela Administradora ou por terceiro contratado pela Administradora ("Escriturador").

2.4. AUDITOR INDEPENDENTE. A Administradora deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras de fundos de investimento ("Auditor Independente"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.5. GESTORA. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão realizadas pela **BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, ("Gestora"). Os termos

e condições da contratação da Gestora, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, serão descritos em contrato de gestão de ativos a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gestora ("Contrato de Gestão de Ativos").

2.5.1. Sem prejuízo das disposições do Contrato de Gestão de Ativos, e conforme descrito no item 7.4. deste Regulamento, a Gestora e o Fundo, em mútuo acordo, estipularam que a Taxa de Gestão (conforme definida abaixo) estará isenta enquanto vigorar o contrato específico de gestão imobiliária a ser celebrado entre a Gestora e SPE detida diretamente ou indiretamente pelo Fundo, detentora direta ou indireta do imóvel localizado na Avenida Casa Grande, nºs 1.864 e 1.960, bairro Casa Grande, CEP 09.961-350, na cidade de Diadema, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 2.320, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP ("Contrato de Gestão Imobiliária", e em conjunto com o Contrato de Gestão de Ativos, os "Contratos de Gestão"), conforme disposto no item 7.4. deste Regulamento.

2.5.2. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

a) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômicos-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o quanto disposto nos subitens 2.5.3 e 2.5.4;

b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, nos termos da Política de Investimento, incluindo, conforme aplicável, os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.8, abaixo;

d) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, nos termos da legislação aplicável;

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;

g) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável, com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

h) monitorar investimentos financeiros realizados pelo Fundo;

i) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e/ou em SPE;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;

k) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

l) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e

m) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas prosposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.5.3. A Administradora, observada orientação da Gestora, terá poderes para adquirir, alienar, dispor livremente e selecionar os investimentos referentes aos Imóveis, SPE ou Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

2.5.4. A Gestora deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis e de participação do Fundo em SPE, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

2.6. COORDENADORES. A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e a Gestora, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas, conforme vier a ser especificado no respectivo Suplemento e demais documentos correlatos.

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

2.7. A Administradora, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação da Gestora, contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis.

2.8. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis do Fundo e da participação do Fundo em SPE compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

2.9. A Administradora, em nome do Fundo e conforme orientação da Gestora, poderá contratar empresas para prestar os serviços de engenharia, arquitetura, diligência ambiental, diligência legal, construtoras, outras consultorias necessárias para desenvolvimento, construção e comercialização (venda, locação ou arrendamento) dos Imóveis, administração dos Imóveis e exploração do direito de superfície, do usufruto e do direito de uso dos respectivos Imóveis.

2.10. Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores profissionais, investidores qualificados, público investidor em geral, assim como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

3.2. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público investidor em geral, conforme aspectos relacionados à cada emissão de Cotas do Fundo, detalhados no suplemento, anexo a este Regulamento ("Suplemento").

3.2.1. No caso da Primeira Emissão (conforme definida no Capítulo IX), que seguirá o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), as Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30") e, poderão ser negociadas ao público investidor em geral após o prazo de 6 (seis) meses contados data de encerramento da Primeira Emissão, nos termos do Suplemento.

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo indeterminado de duração, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

4.2. Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", segmento "Logística".

CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, preponderantemente por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção ou objeto de *retrofit*, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

5.2. A política de investimentos do Fundo deverá ser destinada para a realização de investimentos nos ativos abaixo relacionados, observado o abaixo indicado ("Política de Investimento"):

a) Aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, inclusive o usufruto, prontos ou em construção, inclusive frações ideais de imóveis, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados ("Imóveis", e "Imóvel", quando mencionado indistintamente);

b) Aquisição indireta de Imóveis, mediante a aquisição de: **(i)** ações ou cotas de emissão de SPE que tenham como objeto o investimento em Imóveis, **(ii)** cotas ou ações de empresas que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis, **(iii)** cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis, **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis;

c) Realização de reformas e benfeitorias nos Imóveis, visando auferir ganho de capital com valorização e posterior alienação dos Imóveis;

d) Locação dos Imóveis nas modalidades típica ou "atípica", 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 1999, conforme alterada;

e) Os Imóveis poderão estar localizados em todo o território brasileiro.

5.3. O Fundo poderá, ainda, adquirir os demais ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos", sendo que, os Imóveis, as SPE e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Ativos"):

a) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, 31 de março de 2022;

b) Ativos Financeiros, conforme definidos no item 5.6.;

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

5.4. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

a) Não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) 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

c) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

5.4.1. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos deste Regulamento.

5.4.2. As aquisições definitivas de Imóveis e/ou ações/cotas de SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado pela Administradora, pela Gestora ou por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente aprovada pela Administradora e pela Gestora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou da Gestora, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado para validação da Administradora, anteriormente à data de aquisição de determinado Imóvel e/ou SPE, conforme aplicável.

5.5. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo (incluindo, nesta hipótese, a possibilidade de realização de permuta, inclusive com torna), nos termos da regulamentação vigente, e conforme os requisitos previstos no item 5.4.2.

5.5.1. Os Imóveis e SPEs adquiridos deverão ser objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, previamente à

aquisição definitiva, conforme recomendação da Gestora em conjunto com a Administradora.

5.6. O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

5.7. As disponibilidades financeiras que, temporariamente, não estiverem aplicadas em Ativos, deverão ser aplicadas em Ativos Financeiros.

5.8. A Gestora, em relação aos Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, respeitados, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

5.9. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.4 deste Regulamento.

5.10. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.11. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

5.12. A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apreçamento dos títulos e valores mobiliários deve reproduzir o previsto no Manual de Apreçamento do Custodiante, observadas

as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

5.13. 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 perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

5.14. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

5.15. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como imóveis em construção.

5.16. A aquisição e a alienação dos Ativos em desacordo com o objeto e a Política de Investimentos do Fundo deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

5.17. Os recursos das emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

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

5.19. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I ao Regulamento e, quando aplicável, no prospecto elaborado nos termos da regulamentação aplicável ("Prospecto"), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.20. Por força do art. 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis que vierem a ser adquiridos, direta ou indiretamente pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, serão automaticamente assumidos pelo Fundo, quando da transferência, direta ou indireta, dos Imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

5.20.1. A comercialização dos Ativos do Fundo será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos do Fundo, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos, observados o objeto e a Política de Investimentos estabelecido neste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendação da Gestora, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

6.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2 (b) deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 0,2% (dois décimos por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que será devido o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo tal valor sujeito à atualização anual do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas ("IPCA" e "Taxa de Administração", respectivamente).

7.1.1. A Taxa Total de Administração, conforme abaixo definida, compreende, além da remuneração devida à Administradora e à Gestora pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, os serviços de controladoria e escrituração das Cotas.

7.1.2. A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

7.2. Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

7.3. Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

7.4. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora fará jus à remuneração anual equivalente a R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) ("Taxa de Gestão", e em conjunto com a Taxa de Administração, a "Taxa de Administração Total"). A Gestora e o Fundo, em mútuo acordo, estipularam que a Taxa de Gestão será isenta, não sendo seu pagamento devido pelo Fundo à Gestora, enquanto for devida a remuneração prevista no Contrato de Gestão Imobiliária em benefício da Gestora, observadas as condições descritas nos subitens abaixo

7.4.1. Pelos serviços prestados no âmbito do Contrato de Gestão Imobiliária, a Gestora fará jus a uma remuneração anual não superior a R$ R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), a qual será paga mensalmente de forma *pro rata,* até o 5º (quinto) dia do mês subsequente, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão Imobiliária ("Remuneração Contrato de Gestão Imobiliária").

7.4.2. Uma vez rescindido o Contrato de Gestão Imobiliária, a isenção sobre a Taxa de Gestão será desconstituída, passando a Gestora a fazer jus a essa remuneração automaticamente. O Contrato de Gestão de Ativos será aditado para prever condições comerciais similares às previstas no Contrato de Gestão Imobiliária, no que for pertinente, e o presente Regulamento será alterado para refletir as mudanças aplicáveis.

7.4.3. Na hipótese de destituição da Gestora, esta poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o Contrato de Gestão Imobiliária ou o Contrato de Gestão de Ativos, conforme aplicável, sem a incidência quaisquer ônus para a Gestora.

7.5. A destituição da Gestora da gestão do Fundo será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o quórum de aprovação da referida matéria será aquele disposto no item 15.4, abaixo. Na hipótese de destituição e/ou substituição sem justa causa (conforme definida no item 7.5.4, abaixo), ou no caso de renúncia da Gestora motivada por uma redução da Taxa de Gestão ou rescisão do Contrato de Gestão Imobiliária pela Gestora, a Gestora fará jus à uma Taxa de Destituição conforme descrita abaixo, observado o disposto no Contrato de Gestão Imobiliária:

7.5.1. Caso a destituição, substituição ou renúncia ocorra antes do 23º (vigésimo terceiro) mês (inclusive) da celebração do Contrato de Gestão Imobiliária, as parcelas vincendas da

Remuneração Contrato de Gestão Imobiliária devidas à Gestora até o 23º (vigésimo terceiro) mês (inclusive) serão antecipadas.

7.5.2. Caso a destituição, substituição ou renúncia ocorra após o 23º (vigésimo terceiro) mês (exclusive) da celebração do Contrato de Gestão Imobiliária, a Gestora fará jus aos valores da Remuneração do Contrato de Gestão Imobiliária devidos até a respectiva data.

7.5.3. A Taxa de Destituição deverá ser paga à Gestora destituída ou substituída sem justa causa, ou que tenha renunciado motivadamente nos termos do item 7.55, acima, em até 2 (dois) Dias Úteis após a data de destituição, substituição ou renúncia motivada, conforme previsto no Contrato de Gestão Imobiliária, enquanto este vigorar.

7.5.4. Para os fins deste Regulamento, serão consideradas como exclusivas hipóteses de justa causa, e desde que devidamente comprovado(a): (i) negligência e/ou dolo e/ou má-fé da Gestora no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pleiteado pela Gestora; e (iii) descumprimento pela Gestora de suas obrigações listadas no Contrato de Gestão Imobiliária ou no Contrato de Gestão de Ativos, ou na legislação aplicável, e, uma vez notificada sobre o descumprimento pelo Fundo, não o sane no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis.

CAPÍTULO VIII – COTAS

8.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

8.2. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

8.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Administradora.

8.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses previstas neste Regulamento.

8.5. O Cotista possui responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas.

CAPÍTULO IX – EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

9.1. A primeira emissão de Cotas será de 10.000 (dez mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), a serem integralizadas conforme disposto no Suplemento e no Documento de Aceitação da Oferta (conforme definido abaixo).

9.1.1. As Cotas da Primeira Emissão serão colocadas pela Administradora por meio de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, pelo rito de registro automático, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição ("Período de Distribuição").

9.2. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, não haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, sendo que, caso o Montante Total da Oferta não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente:

(i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e

(ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

9.2.1. Até que o Montante Total da Oferta seja atingido, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo.

9.2.2. Os investidores que subscreverem as Cotas da Primeira Emissão não poderão ceder ou de outra forma transferir suas Cotas a terceiros que se enquadrem na categoria de público investidor em geral pelo prazo de 6 (seis) meses contados da data de encerramento da oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160.

9.2.3. Havendo a possibilidade de distribuição parcial em ofertas subsequentes, deve ser dada a opção ao investidor de, pelo Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão: (i) à distribuição da totalidade das Cotas, ou seja, colocação do montante total da respectiva Oferta; ou (ii) à distribuição de montante entre a quantidade mínima de Cotas necessárias para a concretização da Oferta e o montante total da respectiva Oferta, sendo que, neste caso, as Cotas efetivamente subscritas pelo investidor serão proporcionais ao montante efetivamente colocado na oferta.

9.3. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o documento de aceitação da oferta e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento anexo, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iii) da Política de Investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; (iv) da possibilidade de conflito de interesse decorrente de contratação de pessoas ligadas ao Fundo; (v) das Chamadas de Capital ("Documento de Aceitação da Oferta").

9.4. As Cotas serão integralizadas: **(i)** à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis ou direitos relativos a Imóveis, aceitáveis pela Administradora, considerando também a recomendação da Gestora; e/ou **(ii)** a prazo, mediante integralização parcial por meio de Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, mediante prévia aprovação da Gestora, de acordo com as regras e prazos fixados no subitem 9.4.3. e seguintes deste Regulamento, que deverão constar do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ("Chamadas de Capital"). No âmbito da Primeira Emissão, apenas será permitida a integralização em moeda corrente nacional.

9.4.1. As Chamadas de Capital, caso aplicáveis, serão realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora (i) na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimentos, conforme deliberado pela Gestora; (ii) na medida em que sejam identificados pela Administradora necessidade de recursos para pagamentos de despesas e encargos do Fundo para o trimestre subsequente ao dia da Chamada de Capital.

9.4.2. Caso o investidor deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos Documentos 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 encargos estabelecidos nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta.

9.4.3. A Administradora, conforme instruções da Gestora, realizará Chamadas de Capital , mediante o envio de notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo informando, observados os termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta firmados pelos Cotistas e o presente Regulamento: (i) a data do aporte, (ii) a quantidade de Cotas a ser integralizada e (iii) o valor por cota a ser integralizada, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos.

9.4.4. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, a Administradora notificará o Cotista inadimplente ("Cotista Inadimplente") para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro do prazo acima estipulado, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, e (c) custos de tal cobrança; e

(ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

(iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, desde que a distribuição devida faça frente ao valor devido pelo Cotista Inadimplente, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

9.4.5. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que comprovadamente causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas e integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo suspenso.

9.4.6. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

9.4.7. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

9.4.8. A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas, na mesma data de

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

formalização do respectivo Documento de Aceitação da Oferta, no caso de integralização à vista, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo Documento de Aceitação da Oferta, no caso de integralização a prazo.

9.4.9. Nos casos em que o custo unitário de distribuição de determinada emissão de Cotas seja arcado pelos respectivos investidores, se houver, e sendo certo que não aplicável à Primeira Emissão, tal custo deverá ser devidamente descrito nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta e no Suplemento do Regulamento do Fundo, conforme aditado em razão da respectiva oferta ("Custo Unitário de Distribuição").

9.5. As Cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado.

9.5.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

9.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, caso o custo efetivo das obras seja superior ao montante equivalente ao montante equivalente à soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que, quando consideradas em conjunto, limitadas ao montante máximo de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 9.6.2, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

9.6.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.6, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base **(i)** o valor de mercado, se aplicável; ou **(ii)** o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e a Gestora. Já na hipótese do item 9.6.1, acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas, os laudos de avaliação a valor justo dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas do Fundo em circulação, caso aplicável, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

9.7. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

9.8. O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a necessidade de recursos necessários à realização dos investimentos analisados pela Administradora, com apoio da Gestora.

9.9. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

9.9.1. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

9.10. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

9.11. As Cotas emitidas em cada emissão do Fundo somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que seja integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas distribuídas no âmbito de ofertas de Cotas do Fundo, conforme termos e procedimentos previstos no Documento de Aceitação da Oferta correspondente.

CAPÍTULO X – ENCARGOS

10.1. Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços citados no Capítulo II deste Regulamento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa Total de Administração; (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 neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como, conforme o caso, com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo, e (d) aos gastos necessários à construção, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; (xvi) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos; e (xvii) taxas de escrituração de cotas, se houver.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

10.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa Total de Administração.

10.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão pagos diretamente pelo Fundo e deduzidos da remuneração da Administradora.

CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2. As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no item 11.1, acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.3. As informações ou documentos referidos no item 11.1 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.4. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.5. A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

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

11.5.2. Considera-se relevante, para os efeitos do item 11.5.1, 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 de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

12.1. A Administradora distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

12.2. Os lucros auferidos, eventualmente ajustados na forma da regulamentação vigente, serão distribuídos aos Cotistas semestralmente, sendo possível a antecipação mensal a critério da Administradora, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

12.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12.2 desse Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que Administrador irá divulgar, também no último Dia Útil de cada mês, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3. A Administradora, conforme orientação da Gestora, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

12.3.1. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente, e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral de algum Imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário de Imóvel específico e/ou da SPE (conforme aplicável).

12.4. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar Assembleia Geral, nos termos do Capítulo XV deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

12.4.1. Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 12.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XIII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1. A Administradora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo que lhe conferem direito de voto, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.2. A Administradora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas Assembleias Gerais relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

13.3. A Administradora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Administradora tomará as decisões de voto com base nas orientações da Gestora, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.4. A política de exercício de voto utilizada pela Administradora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (http://www.brltrust.com.br).

CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO

14.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

14.1.1. Não obstante o disposto no item 14.1, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

b) não possuir cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

c) não possuir cotista pessoa física que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

d) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

14.3. A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XV – ASSEMBLEIA GERAL

15.1. A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as Assembleias Gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias, por correio eletrônico para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de Assembleias Gerais a Administradora poderá se valer do envio de correspondências encaminhadas a cada Cotista. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correio eletrônico ou por correspondência.

15.2. A convocação da Assembleia Geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

15.2.1. A Administradora disponibilizará, na mesma data de convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas (podendo ser mantidas até a data da Assembleia Geral de Cotistas): (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e, conforme o caso, (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação.

15.2.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, poderão solicitar que a Administradora convoque Assembleia Geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

15.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia Geral ordinária.

15.2.4. Quando a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do item 15.7.1 abaixo, e as informações previstas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.2.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenha se utilizado da prerrogativa do item 15.2.3, acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 15.2.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.3. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 15.3.2, abaixo;

c) destituição ou substituição da Administradora ou da Gestora e escolha do seu respectivo substituto;

d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que ele poderá incorrer no exercício de sua atividade;

j) majoração da Taxa Total de Administração;

k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) grupamento ou desdobramento de Cotas.

15.3.1. A realização de uma Assembleia Geral, anual, para deliberar sobre as matérias acima descritas, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.3.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.3.3. As alterações referidas no item 15.3.2, acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas do Fundo.

15.4. A Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5, abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.3, alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (j) e (k) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 75% (setenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) a integralidade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.4.1. Os percentuais de que trata o item 15.4, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.4.2. Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.4.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

a) a Administradora ou a Gestora;

b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.5. A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correio eletrônico; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.6. A Administradora divulgará aos Cotistas, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária e a ata da Assembleia Geral extraordinária: (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, conforme o caso, (iv) na rede mundial de computadores da Gestora, e (v) por meio de correio tradicional ou eletrônico, a critério da Administradora.

15.7. A Assembleia Geral poderá eleger 1 (um) representante de Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, com termo final na Assembleia Geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis e demais Ativos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.7.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, devendo ser prestada declaração específica nesse sentido, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, na Gestora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste à Administradora assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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 a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.7.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.7, assim como o valor máximo das despesas que ele poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma Assembleia Geral que o elegeu.

15.7.3. A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.7.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

CAPÍTULO XVI – LIQUIDAÇÃO

16.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

b) renúncia e não substituição da Gestora ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência; e

c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo.

16.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo.

16.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

16.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas emitidas pelo Fundo.

16.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega proporcional aos Cotistas de cada um dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1, acima.

16.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.5.3. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro").

16.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates 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.

16.7. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ/MF; e

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XVII – ATOS E FATOS RELEVANTES

17.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2 deste Regulamento.

17.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o

término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Gestora ou da Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xiii) emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18.1. Considera-se o correio eletrônico a forma de correspondência válida entre a Administradora e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimento de consulta formal.

CAPÍTULO XIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX – EXERCÍCIO SOCIAL

20.1. O exercício social do Fundo tem início em 01 de julho e término em 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO XXI – FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

* * *

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo.

O Fundo, a Administradora, a Gestora e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAISINVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

<u>Fatores Macroeconômicos Relevantes</u>

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos d e 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

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Custodiante, pelos coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

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

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário ("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

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

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 Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos 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 Tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas pessoas físicas; e (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS,

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

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. 9.779/99 estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 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 e/ou da venda dos Ativos.

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

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

Eventual venda dos Ativos pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, 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 da Administração dos Ativos por Terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos Imóveis e/ou comercialização dos Ativos, e que a administração dos Imóveis 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 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 Referente à Restrição à Negociação

As cotas objeto da Primeira Emissão seguem o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160, ficando sua negociação ao público investidor no geral no mercado secundário sujeita ao período de vedação por 6 (seis) meses da data do encerramento da Oferta previsto no artigo 86, inciso III da referida Resolução, o que poderá impactar ainda mais a liquidez para venda futura das cotas.

Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

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

Risco de Aquisição de Imóveis em Construção

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

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

Risco de vacância

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

Risco operacional

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

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

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

(a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) 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, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) 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. 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 preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

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

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

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.

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 ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

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 ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos Ativos, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos e dos condomínios em que se situam os Imóveis ou os imóveis titulados pelos Ativos. 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

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de Cotas com vistas a arcar com elas.

Riscos Ambientais

Ainda que os Imóveis ou os imóveis titulados pelos Ativos 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo Poder Público, a qual poderá ou não refletir o real valor dos Imóveis objeto de desapropriação.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos 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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM nº 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 nº 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 Despesas Extraordinárias 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 Despesas Extraordinárias não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela Administradora e/ou pela Gestora ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM 472 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

na legislação e nas políticas internas da Administradora e da Gestora, regras que coíbem conflito de interesses, a Gestora e a Administradora podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco Relativo a Não Substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo a Não Substituição da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá ser destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FIIs 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 ou dos Imóveis Titulados pelos Ativos 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos e à redução do interesse de potenciais

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos.

ANEXO II
SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere à Primeira Emissão do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

2. **Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

3. **Quantidade**. Serão emitidas 10.000 (dez mil) Cotas de série única, pelo preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta"), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.

(i) Não será permitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que, caso o Montante Total da Oferta não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o item anterior.

4. **Público-Alvo**. As Cotas da Primeira Emissão são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 ("Resolução CVM nº 30").

5. **Distribuição e Período de Distribuição**. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Coordenador Líder"), que também ocupa a qualidade de instituição administradora do Fundo, em regime de melhores esforços, sob rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta"), em contrapartida aos serviços prestados, o Coordenador Líder fará jus à remuneração fixa e em uma única parcela, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

(i) Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora o Documento de Aceitação da Oferta, que será autenticado pela Administradora.

(ii) **Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pela Administradora ("Período de Distribuição").

(iii) O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM nº 160, no atinente ao rito automático de registro, com observância aos limites impostos pela legislação.

(iv) Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Documento de Aceitação da Oferta, atestando que estão cientes: (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iii) da Política de Investimento descrita no Capítulo V do Regulamento; (iv) da possibilidade de conflito de interesse decorrente de contratação de pessoas ligadas ao Fundo; (v) das Chamadas de Capital.

(v) Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM nº 160 e nos termos do Anexo M da referida norma, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

6. **Valor Mínimo de Subscrição.** Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Cota, equivalente a R$ 100,00 (cem reais).

7. **Custo Unitário de Distribuição.** Não haverá custo unitário de distribuição para a Primeira Emissão.

8. **Integralização.** As Cotas do Fundo serão integralizadas, pelo Preço de Emissão e mediante a celebração do Documento de Aceitação da Oferta:

(i) à vista, em moeda corrente nacional; e/ou
(ii) a prazo, por Chamada de Capital.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

ANEXO B – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere à Primeira Emissão do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

9. **Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

10. **Quantidade**. Serão emitidas 10.000 (dez mil) Cotas de série única, pelo preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta"), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.

(i) Não será permitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que, caso o Montante Total da Oferta não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o item anterior.

11. **Público-Alvo**. As Cotas da Primeira Emissão são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 ("Resolução CVM nº 30").

12. **Distribuição e Período de Distribuição**. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Coordenador Líder"), que também ocupa a qualidade de instituição administradora do Fundo, em regime de melhores esforços, sob rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta"), em contrapartida aos serviços prestados, o Coordenador Líder fará jus à remuneração fixa e em uma única parcela, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

(vi) Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora o Documento de Aceitação da Oferta, que será autenticado pela Administradora.

(vii) **Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pela Administradora ("Período de Distribuição").

DocuSign Envelope ID: D24DD4F2-08F4-47C6-865F-BCB16A2CEBB6

(viii) O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM nº 160, no atinente ao rito automático de registro, com observância aos limites impostos pela legislação.

(ix) Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Documento de Aceitação da Oferta, atestando que estão cientes: (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iii) da Política de Investimento descrita no Capítulo V do Regulamento; (iv) da possibilidade de conflito de interesse decorrente de contratação de pessoas ligadas ao Fundo; (v) das Chamadas de Capital.

(x) Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM nº 160 e nos termos do Anexo M da referida norma, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

13. **Valor Mínimo de Subscrição.** Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Cota, equivalente a R$ 100,00 (cem reais).

14. **Custo Unitário de Distribuição.** Não haverá custo unitário de distribuição para a Primeira Emissão.

15. **Integralização.** As Cotas do Fundo serão integralizadas, pelo Preço de Emissão e mediante a celebração do Documento de Aceitação da Oferta:

(i) à vista, em moeda corrente nacional; e/ou
(ii) a prazo, por Chamada de Capital.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.



ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

REGULAMENTO DO

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 51.413.518/0001-98

São Paulo, 04 de agosto de 2023

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS 8
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO 11
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 11
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 12
CAPÍTULO VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 15
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 15
CAPÍTULO VIII – COTAS 17
CAPÍTULO IX – EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS 18
CAPÍTULO X – ENCARGOS 22
CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 23
CAPÍTULO XII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS 24
CAPÍTULO XIII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 25
CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO 25
CAPÍTULO XV – ASSEMBLEIA GERAL 26
CAPÍTULO XVI – LIQUIDAÇÃO 30
CAPÍTULO XVII – ATOS E FATOS RELEVANTES 32
CAPÍTULO XVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 33
CAPÍTULO XIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 33
CAPÍTULO XX – EXERCÍCIO SOCIAL 33
CAPÍTULO XXI – FORO 33

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

O **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com prazo indeterminado de duração, e regido por este regulamento ("Regulamento") e seu(s) Suplemento(s), conforme termos e condições abaixo.

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do Fundo será exercida pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, município de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.410-002, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), ou quem vier a substituí-la.

1.2. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

a) observada a orientação da Gestora, conforme definido nos subitens do item 2.5.2 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis, demais Ativos e de participação em sociedades de propósito específico ("SPE"), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas;

b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis (conforme abaixo definido), bem como os títulos aquisitivos de tais Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os Imóveis;

c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

documentação relativa aos Imóveis, às SPE, conforme definidos nos itens 5.2 (a) e 1.2 (a) deste Regulamento, e Outros Ativos, conforme definido no item 5.3 deste Regulamento, objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor, conforme definido no item 2.4 deste Regulamento, e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

d) conforme orientação da Gestora, 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;

e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter em arquivo a documentação referida na alínea (c) deste item 1.2 até o término do procedimento;

i) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

m) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

n) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;

o) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

p) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação da Gestora;

q) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

r) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

s) transigir em nome do Fundo;

t) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

u) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo;

v) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;

w) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo;

x) celebrar, observada a orientação da Gestora, os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, especialmente em relação aos Imóveis, e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

1.3. É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

a) receber depósito em sua conta corrente, ou qualquer outra conta que não seja de titularidade do Fundo;

b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimo;

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

e) aplicar no exterior recursos captados no país;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos do item 15.7, abaixo;

j) constituir ônus reais sobre os Imóveis, ou SPE integrantes do patrimônio do Fundo;

k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

l) 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;

m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

n) praticar qualquer ato de liberalidade;

o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;

p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

q) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento

de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

1.3.1. A vedação prevista na alínea "j", acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.4. A Administradora e/ou a Gestora devem ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, ou de descredenciamento pela CVM. Na hipótese de descredenciamento da Administradora, a CVM irá nomear instituição administradora temporária até a eleição de nova administração.

1.4.1. Na hipótese de renúncia prevista no item 1.4, acima, a Administradora fica obrigada a:

a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto da Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

1.4.2. No caso de descredenciamento da Administradora, cabe ao administrador temporário designado pela CVM, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da assunção de suas funções, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.3. Na hipótese de a Administradora e/ou a Gestora renunciar às suas funções e a Assembleia Geral de que trata o subitem 1.4.1 (a): **(i)** não eleger instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir a Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável, ou **(ii)** caso eleita, a nova instituição administradora e/ou gestora não tomar posse efetiva em até 60 (sessenta) dias da Assembleia Geral que a eleger, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo.

1.4.4. Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1. (b), mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

1.4.5. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1 (a) no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.6. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova instituição administradora e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.6.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser precedida a averbação referida no subitem 1.4.1. (b).

1.4.7. Se a Assembleia Geral não eleger nova instituição administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.8. Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

1.4.9. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.5. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. A Administradora contratará, em nome do Fundo, os prestadores de serviços listados neste Capítulo II, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

2.2. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos Financeiros, conforme definidos no item 5.6 deste Regulamento, integrantes da carteira do Fundo será exercida pela instituição devidamente autorizada pela CVM para prestar serviços de custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, podendo tais serviços serem prestados pela Administradora ou por terceiro contratado pela Administradora ("Custodiante") ou quem vier a substituí-la. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. A instituição responsável por prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo, podendo tal serviço ser prestado pela Administradora ou por terceiro contratado pela Administradora ("Escriturador").

2.4. AUDITOR INDEPENDENTE. A Administradora deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras de fundos de

investimento ("Auditor Independente"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.5. GESTORA. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão realizadas pela **BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, ("Gestora"). Os termos e condições da contratação da Gestora, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, serão descritos em contrato de gestão de ativos a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gestora ("Contrato de Gestão de Ativos").

2.5.1. Sem prejuízo das disposições do Contrato de Gestão de Ativos, e conforme descrito no item 7.4. deste Regulamento, a Gestora e o Fundo, em mútuo acordo, estipularam que a Taxa de Gestão (conforme definida abaixo) estará isenta enquanto vigorar o contrato específico de gestão imobiliária a ser celebrado entre a Gestora e SPE detida diretamente ou indiretamente pelo Fundo, detentora direta ou indireta do imóvel localizado na Avenida Casa Grande, nºs 1.864 e 1.960, bairro Casa Grande, CEP 09.961-350, na cidade de Diadema, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 2.320, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP ("Contrato de Gestão Imobiliária", e em conjunto com o Contrato de Gestão de Ativos, os "Contratos de Gestão"), conforme disposto no item 7.4. deste Regulamento.

2.5.2. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

a) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômicos-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o quanto disposto nos subitens 2.5.3 e 2.5.4;

b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, nos termos da Política de Investimento, incluindo, conforme aplicável, os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.8, abaixo;

d) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, nos termos da legislação aplicável;

f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;

g) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável, com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

h) monitorar investimentos financeiros realizados pelo Fundo;

i) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e/ou em SPE;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;

k) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

l) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e

m) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas prosposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.5.3. A Administradora, observada orientação da Gestora, terá poderes para adquirir, alienar, dispor livremente e selecionar os investimentos referentes aos Imóveis, SPE ou Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

2.5.4. A Gestora deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis e de participação do Fundo em SPE, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

2.6. COORDENADORES. A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e a Gestora, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas, conforme vier a ser especificado no respectivo Suplemento e demais documentos correlatos.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

2.7. A Administradora, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação da Gestora, contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis.

2.8. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis do Fundo e da participação do Fundo em SPE compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

2.9. A Administradora, em nome do Fundo e conforme orientação da Gestora, poderá contratar empresas para prestar os serviços de engenharia, arquitetura, diligência ambiental, diligência legal, construtoras, outras consultorias necessárias para desenvolvimento, construção e comercialização (venda, locação ou arrendamento) dos Imóveis, administração dos Imóveis e exploração do direito de superfície, do usufruto e do direito de uso dos respectivos Imóveis.

2.10. Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores profissionais, investidores qualificados, público investidor em geral, assim como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

3.2. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público investidor em geral, conforme aspectos relacionados à cada emissão de Cotas do Fundo, detalhados no suplemento, anexo a este Regulamento ("Suplemento").

3.2.1. No caso da Primeira Emissão (conforme definida no Capítulo IX), que seguirá o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), as Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30") e, poderão ser negociadas ao público investidor em geral após o prazo de 6 (seis) meses contados data de encerramento da Primeira Emissão, nos termos do Suplemento.

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo indeterminado de duração, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

4.2. Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10", de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", segmento "Logística".

CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, preponderantemente por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção ou objeto de *retrofit*, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

5.2. A política de investimentos do Fundo deverá ser destinada para a realização de investimentos nos ativos abaixo relacionados, observado o abaixo indicado ("Política de Investimento"):

a) Aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, inclusive o usufruto, prontos ou em construção, inclusive frações ideais de imóveis, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados ("Imóveis", e "Imóvel", quando mencionado indistintamente);

b) Aquisição indireta de Imóveis, mediante a aquisição de: **(i)** ações ou cotas de emissão de SPE que tenham como objeto o investimento em Imóveis, **(ii)** cotas ou ações de empresas que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis, **(iii)** cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis, **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis;

c) Realização de reformas e benfeitorias nos Imóveis, visando auferir ganho de capital com valorização e posterior alienação dos Imóveis;

d) Locação dos Imóveis nas modalidades típica ou "atípica", 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 1999, conforme alterada;

e) Os Imóveis poderão estar localizados em todo o território brasileiro.

5.3. O Fundo poderá, ainda, adquirir os demais ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos", sendo que, os Imóveis, as SPE e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Ativos"):

a) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, 31 de março de 2022;

b) Ativos Financeiros, conforme definidos no item 5.6.;

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

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

5.4. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

a) Não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) 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

c) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

5.4.1. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral para a aquisição e a alienação dos Ativos nos termos deste Regulamento.

5.4.2. As aquisições definitivas de Imóveis e/ou ações/cotas de SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado pela Administradora, pela Gestora ou por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente aprovada pela Administradora e pela Gestora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou da Gestora, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado para validação da Administradora, anteriormente à data de aquisição de determinado Imóvel e/ou SPE, conforme aplicável.

5.5. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo (incluindo, nesta hipótese, a possibilidade de realização de permuta, inclusive com torna), nos termos da regulamentação vigente, e conforme os requisitos previstos no item 5.4.2.

5.5.1. Os Imóveis e SPEs adquiridos deverão ser objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, previamente à aquisição definitiva, conforme recomendação da Gestora em conjunto com a Administradora.

5.6. O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

5.7. As disponibilidades financeiras que, temporariamente, não estiverem aplicadas em Ativos, deverão ser aplicadas em Ativos Financeiros.

5.8. A Gestora, em relação aos Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, respeitados, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

5.9. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.4 deste Regulamento.

5.10. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.11. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

5.12. A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apreçamento dos títulos e valores mobiliários deve reproduzir o previsto no Manual de Apreçamento do Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

5.13. 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 perda do capital investido.

5.14. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

5.15. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como imóveis em construção.

5.16. A aquisição e a alienação dos Ativos em desacordo com o objeto e a Política de Investimentos do Fundo deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

5.17. Os recursos das emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

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

5.19. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I ao Regulamento e, quando aplicável, no prospecto elaborado nos termos da regulamentação aplicável ("Prospecto"), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.20. Por força do art. 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis que vierem a ser adquiridos, direta ou indiretamente pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, serão automaticamente assumidos pelo Fundo, quando da transferência, direta ou indireta, dos Imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

5.20.1. A comercialização dos Ativos do Fundo será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos do Fundo, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos, observados o objeto e a Política de Investimentos estabelecido neste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendação da Gestora, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

6.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2 (b) deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 0,2% (dois décimos por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado que será devido o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo tal valor sujeito à atualização anual do Índice de Preços ao

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas ("IPCA" e "Taxa de Administração", respectivamente).

7.1.1. A Taxa Total de Administração, conforme abaixo definida, compreende, além da remuneração devida à Administradora e à Gestora pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, os serviços de controladoria e escrituração das Cotas.

7.1.2. A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

7.2. Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

7.3. Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

7.4. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora fará jus à remuneração anual equivalente a até R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) ("Taxa de Gestão", e em conjunto com a Taxa de Administração, a "Taxa de Administração Total"). A Gestora e o Fundo, em mútuo acordo, estipularam que a Taxa de Gestão será isenta, não sendo seu pagamento devido pelo Fundo à Gestora, enquanto for devida a remuneração prevista no Contrato de Gestão Imobiliária em benefício da Gestora, observadas as condições descritas nos subitens abaixo.

7.4.1. Pelos serviços prestados no âmbito do Contrato de Gestão Imobiliária, a Gestora fará jus a uma remuneração anual não superior a R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), a qual será paga mensalmente de forma *pro rata,* até o 5º (quinto) dia do mês subsequente, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão Imobiliária ("Remuneração Contrato de Gestão Imobiliária").

7.4.2. Uma vez rescindido o Contrato de Gestão Imobiliária, a isenção sobre a Taxa de Gestão será desconstituída, passando a Gestora a fazer jus a essa remuneração automaticamente. O Contrato de Gestão de Ativos será aditado para prever condições comerciais similares às previstas no Contrato de Gestão Imobiliária, no que for pertinente, e o presente Regulamento será alterado para refletir as mudanças aplicáveis.

7.4.3. Na hipótese de destituição da Gestora, esta poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o Contrato de Gestão Imobiliária ou o Contrato de Gestão de Ativos, conforme aplicável, sem a incidência quaisquer ônus para a Gestora.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

7.5. A destituição da Gestora da gestão do Fundo será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o quórum de aprovação da referida matéria será aquele disposto no item 15.4 abaixo.

7.5.1. A Gestora fará jus a uma remuneração conforme descrita abaixo, observado o disposto no Contrato de Gestão Imobiliária, nas seguintes hipóteses: (i) destituição e/ou substituição sem justa causa (conforme definida no item 7.5.5 abaixo); ou (ii) no caso de Renúncia Motivada da Gestora (conforme definida no item 7.5.6 abaixo).

7.5.2. Caso a destituição, substituição ou renúncia ocorra antes do 23º (vigésimo terceiro) mês (inclusive) da celebração do Contrato de Gestão Imobiliária, as parcelas vincendas da Remuneração Contrato de Gestão Imobiliária devidas à Gestora até o 23º (vigésimo terceiro) mês (inclusive) serão antecipadas.

7.5.3. Caso a destituição, substituição ou renúncia ocorra após o 23º (vigésimo terceiro) mês (exclusive) da celebração do Contrato de Gestão Imobiliária, a Gestora fará jus aos valores da Remuneração do Contrato de Gestão Imobiliária devidos até a respectiva data.

7.5.4. A remuneração deverá ser paga à Gestora destituída ou substituída sem justa causa, ou que tenha renunciado motivadamente nos termos do item 7.55, acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de destituição, substituição ou renúncia motivada, conforme previsto no Contrato de Gestão Imobiliária, enquanto este vigorar.

7.5.5. Para os fins deste Regulamento, serão consideradas como exclusivas hipóteses de justa causa, e desde que devidamente comprovado(a): (i) negligência e/ou dolo e/ou má-fé da Gestora no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pleiteado pela Gestora; e (iii) descumprimento pela Gestora de suas obrigações listadas no Contrato de Gestão Imobiliária ou no Contrato de Gestão de Ativos, ou na legislação aplicável, e, uma vez notificada sobre o descumprimento pelo Fundo, não o sane no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis.

7.5.6. A "Renúncia Motivada da Gestora" poderá ocorrer em caso de (i) redução do valor da Taxa de Gestão; ou (ii) rescisão do Contrato de Gestão Imobiliária, pela Gestora, caso ela seja destituída ou substituída sem justa causa da gestão do Fundo.

CAPÍTULO VIII – COTAS

8.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

8.2. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

8.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Administradora.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

8.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses previstas neste Regulamento.

8.5. O Cotista possui responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas.

CAPÍTULO IX – EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

9.1. A primeira emissão de Cotas será de 10.000 (dez mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), a serem integralizadas conforme disposto no Suplemento e no Documento de Aceitação da Oferta (conforme definido abaixo).

9.1.1. As Cotas da Primeira Emissão serão colocadas pela Administradora por meio de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, pelo rito de registro automático, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição ("Período de Distribuição").

9.2. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, não haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, sendo que, caso o Montante Total da Oferta não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente:

(i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e

(ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

9.2.1. Até que o Montante Total da Oferta seja atingido, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo.

9.2.2. Os investidores que subscreverem as Cotas da Primeira Emissão não poderão ceder ou de outra forma transferir suas Cotas a terceiros que se enquadrem na categoria de público investidor em geral pelo prazo de 6 (seis) meses contados da data de encerramento da oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160.

9.2.3. Havendo a possibilidade de distribuição parcial em ofertas subsequentes, deve ser dada a opção ao investidor de, pelo Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão: (i) à distribuição da totalidade das Cotas, ou seja, colocação do montante total da respectiva Oferta; ou (ii) à distribuição de montante entre a quantidade mínima de Cotas necessárias para a concretização da Oferta e o montante total da respectiva Oferta, sendo que, neste caso, as Cotas efetivamente subscritas pelo investidor serão proporcionais ao montante efetivamente colocado na oferta.

9.3. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o documento de aceitação da oferta e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento anexo, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iii) da Política de Investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; (iv) da possibilidade de conflito de interesse decorrente de contratação de pessoas ligadas ao Fundo; (v) das Chamadas de Capital ("Documento de Aceitação da Oferta").

9.4. As Cotas serão integralizadas: **(i)** à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis ou direitos relativos a Imóveis, aceitáveis pela Administradora, considerando também a recomendação da Gestora; e/ou **(ii)** a prazo, mediante integralização parcial por meio de Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, mediante prévia aprovação da Gestora, de acordo com as regras e prazos fixados no subitem 9.4.3. e seguintes deste Regulamento, que deverão constar do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ("Chamadas de Capital"). No âmbito da Primeira Emissão, apenas será permitida a integralização em moeda corrente nacional.

9.4.1. As Chamadas de Capital, caso aplicáveis, serão realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora (i) na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimentos, conforme deliberado pela Gestora; (ii) na medida em que sejam identificados pela Administradora necessidade de recursos para pagamentos de despesas e encargos do Fundo para o trimestre subsequente ao dia da Chamada de Capital.

9.4.2. Caso o investidor deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos Documentos 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 encargos estabelecidos nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta.

9.4.3. A Administradora, conforme instruções da Gestora, realizará Chamadas de Capital , mediante o envio de notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo informando, observados os termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta firmados pelos Cotistas e o presente Regulamento: (i) a data do aporte, (ii) a quantidade de Cotas a ser integralizada e (iii) o valor por cota a ser integralizada, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos.

9.4.4. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, a Administradora notificará o Cotista inadimplente ("Cotista Inadimplente") para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro do prazo acima estipulado, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, e (c) custos de tal cobrança; e

(ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

(iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, desde que a distribuição devida faça frente ao valor devido pelo Cotista Inadimplente, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

9.4.5. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que comprovadamente causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas e integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo suspenso.

9.4.6. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

9.4.7. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

9.4.8. A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas, na mesma data de formalização do respectivo Documento de Aceitação da Oferta, no caso de integralização à vista, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo Documento de Aceitação da Oferta, no caso de integralização a prazo.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

9.4.9. Nos casos em que o custo unitário de distribuição de determinada emissão de Cotas seja arcado pelos respectivos investidores, se houver, e sendo certo que não aplicável à Primeira Emissão, tal custo deverá ser devidamente descrito nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta e no Suplemento do Regulamento do Fundo, conforme aditado em razão da respectiva oferta ("Custo Unitário de Distribuição").

9.5. As Cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado.

9.5.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

9.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, caso o custo efetivo das obras seja superior ao montante equivalente ao montante equivalente à soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que, quando consideradas em conjunto, limitadas ao montante máximo de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 9.6.2, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

9.6.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.6, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base **(i)** o valor de mercado, se aplicável; ou **(ii)** o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pela Administradora e a Gestora. Já na hipótese do item 9.6.1, acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas, os laudos de avaliação a valor justo dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas do Fundo em circulação, caso aplicável, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

9.7. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

9.8. O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a necessidade de recursos necessários à realização dos investimentos analisados pela Administradora, com apoio da Gestora.

9.9. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

9.9.1. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

9.10. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

9.11. As Cotas emitidas em cada emissão do Fundo somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que seja integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas distribuídas no âmbito de ofertas de Cotas do Fundo, conforme termos e procedimentos previstos no Documento de Aceitação da Oferta correspondente.

CAPÍTULO X – ENCARGOS

10.1. Além da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviços citados no Capítulo II deste Regulamento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa Total de Administração; (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 neste Regulamento ou na Instrução CVM 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como, conforme o caso, com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo; (b) às empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, (c) às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo, e (d) aos gastos necessários à construção, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

Cotistas; (xvi) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos; e (xvii) taxas de escrituração de cotas, se houver.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

10.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa Total de Administração.

10.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão pagos diretamente pelo Fundo e deduzidos da remuneração da Administradora.

CAPÍTULO XI – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.brltrust.com.br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2. As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no item 11.1, acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.3. As informações ou documentos referidos no item 11.1 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.4. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.5. A Administradora deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

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

11.5.2. Considera-se relevante, para os efeitos do item 11.5.1, 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 de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos

investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

12.1. A Administradora distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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, ajustados conforme regulamentação vigente.

12.2. Os lucros auferidos, eventualmente ajustados na forma da regulamentação vigente, serão distribuídos aos Cotistas semestralmente, sendo possível a antecipação mensal a critério da Administradora, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

12.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12.2 desse Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que a Administradora irá divulgar, também no último Dia Útil de cada mês, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3. A Administradora, conforme orientação da Gestora, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

12.3.1. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente, e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral de algum Imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário de Imóvel específico e/ou da SPE (conforme aplicável).

12.4. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar Assembleia Geral, nos termos do Capítulo XV deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

12.4.1. Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 12.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1. A Administradora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo que lhe conferem direito de voto, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.2. A Administradora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas Assembleias Gerais relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

13.3. A Administradora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Administradora tomará as decisões de voto com base nas orientações da Gestora, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.4. A política de exercício de voto utilizada pela Administradora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (http://www.brltrust.com.br).

CAPÍTULO XIV – TRIBUTAÇÃO

14.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

14.1.1. Não obstante o disposto no item 14.1, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

b) não possuir cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

c) não possuir cotista pessoa física que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

d) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

14.3. A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XV – ASSEMBLEIA GERAL

15.1. A Administradora convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as Assembleias Gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias, por correio eletrônico para deliberar sobre assuntos do Fundo. Adicionalmente ao meio eletrônico, para a realização de convocação de Assembleias Gerais a Administradora poderá se valer do envio de correspondências encaminhadas a cada Cotista. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correio eletrônico ou por correspondência.

15.2. A convocação da Assembleia Geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

15.2.1. A Administradora disponibilizará, na mesma data de convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas (podendo ser mantidas até a data da Assembleia Geral de Cotistas): (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e, conforme o caso, (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação.

15.2.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, poderão solicitar que a Administradora convoque Assembleia Geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

15.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia Geral ordinária.

15.2.4. Quando a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do item 15.7.1 abaixo, e as informações previstas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.2.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenha se utilizado da prerrogativa do item 15.2.3, acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 15.2.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 15.2.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.3. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 15.3.2, abaixo;

c) destituição ou substituição da Administradora ou da Gestora e escolha do seu respectivo substituto;

d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que ele poderá incorrer no exercício de sua atividade;

j) majoração da Taxa Total de Administração;

k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) grupamento ou desdobramento de Cotas.

15.3.1. A realização de uma Assembleia Geral, anual, para deliberar sobre as matérias acima descritas, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.3.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

15.3.3. As alterações referidas no item 15.3.2, acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas do Fundo.

15.4. A Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5, abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.3, alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (j) e (k) que

dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 75% (setenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) a integralidade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.4.1. Os percentuais de que trata o item 15.4, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.4.2. Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.4.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

a) a Administradora ou a Gestora;

b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.5. A critério da Administradora, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correio eletrônico; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.6. A Administradora divulgará aos Cotistas, no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária e a ata da Assembleia Geral extraordinária: (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, conforme o caso, (iv) na rede mundial

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

de computadores da Gestora, e (v) por meio de correio tradicional ou eletrônico, a critério da Administradora.

15.7. A Assembleia Geral poderá eleger 1 (um) representante de Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, com termo final na Assembleia Geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis e demais Ativos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.7.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, devendo ser prestada declaração específica nesse sentido, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função na Administradora, na Gestora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste à Administradora assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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 a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.7.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.7, assim como o valor máximo das despesas que ele poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma Assembleia Geral que o elegeu.

15.7.3. A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.7.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

CAPÍTULO XVI – LIQUIDAÇÃO

16.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

b) renúncia e não substituição da Gestora ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência; e

c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo.

16.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo.

16.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

16.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas emitidas pelo Fundo.

16.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega proporcional aos Cotistas de cada um dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1, acima.

16.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.5.3. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro").

16.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates 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.

16.7. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ/MF; e

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XVII – ATOS E FATOS RELEVANTES

17.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2 deste Regulamento.

17.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Gestora ou da Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xiii) emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18.1. Considera-se o correio eletrônico a forma de correspondência válida entre a Administradora e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimento de consulta formal.

CAPÍTULO XIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX – EXERCÍCIO SOCIAL

20.1. O exercício social do Fundo tem início em 01 de julho e término em 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO XXI – FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, [=] de [=] de 2023.

ANEXO I
FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo.

O Fundo, a Administradora, a Gestora e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAISINVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos d e 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 (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Custodiante, pelos coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza,

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

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

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário ("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 Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos 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

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

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 Tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas pessoas físicas; e (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

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

A Lei nº. 9.779/99 estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 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 e/ou da venda dos Ativos.

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

Eventual venda dos Ativos pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, 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 da Administração dos Ativos por Terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos Imóveis e/ou comercialização dos Ativos, e que a administração dos Imóveis 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 considere adequadas.

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

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

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 Referente à Restrição à Negociação

As cotas objeto da Primeira Emissão seguem o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160, ficando sua negociação ao público investidor no geral no mercado secundário sujeita ao período de vedação por 6 (seis) meses da data do encerramento da Oferta previsto no artigo 86, inciso III da referida Resolução, o que poderá impactar ainda mais a liquidez para venda futura das cotas.

Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

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

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

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

Risco de Aquisição de Imóveis em Construção

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

Risco de vacância

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

Risco operacional

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

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

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

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 (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) 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, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) 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

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

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

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.

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 ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

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 ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos Ativos, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança,

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos e dos condomínios em que se situam os Imóveis ou os imóveis titulados pelos Ativos. 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de Cotas com vistas a arcar com elas.

Riscos Ambientais

Ainda que os Imóveis ou os imóveis titulados pelos Ativos 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo Poder Público, a qual poderá ou não refletir o real valor dos Imóveis objeto de desapropriação.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos, 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos 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.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM nº 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 nº 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 Despesas Extraordinárias 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 Despesas Extraordinárias 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 de Conflito de Interesses entre os Prestadores de Serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela Administradora e/ou pela Gestora ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM 472 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Administradora e da Gestora, regras que coíbem conflito de interesses, a Gestora e a Administradora podem não ter a imparcialidade esperada em

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco Relativo a Não Substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo a Não Substituição da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá ser destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FIIs 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 ou dos Imóveis Titulados pelos Ativos 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 ou dos imóveis titulados pelos Ativos de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos.

Risco de Discricionariedade de Investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel

ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar novos Ativo 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 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, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

ANEXO II

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere à Primeira Emissão do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

2. **Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

3. **Quantidade**. Serão emitidas 10.000 (dez mil) Cotas de série única, pelo preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta"), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.

   (i) Não será permitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que, caso o Montante Total da Oferta não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o item anterior.

4. **Público-Alvo**. As Cotas da Primeira Emissão são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 ("Resolução CVM nº 30").

5. **Distribuição e Período de Distribuição**. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Coordenador Líder"), que também ocupa a qualidade de instituição administradora do Fundo, em regime de melhores esforços, sob rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta"), em contrapartida aos serviços prestados, o Coordenador Líder fará jus à remuneração fixa e em uma única parcela, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

   (i) Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora o Documento de Aceitação da Oferta, que será autenticado pela Administradora.

   (ii) **Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pela Administradora ("Período de Distribuição").

   (iii) O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM nº 160, no atinente ao rito automático de registro, com observância aos limites impostos pela legislação.

DocuSign Envelope ID: 7C4B6E9F-91A0-4BA2-A729-E374A0EF5C64

(iv) Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Documento de Aceitação da Oferta, atestando que estão cientes: (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iii) da Política de Investimento descrita no Capítulo V do Regulamento; (iv) da possibilidade de conflito de interesse decorrente de contratação de pessoas ligadas ao Fundo; (v) das Chamadas de Capital.

(v) Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM nº 160 e nos termos do Anexo M da referida norma, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

6. **Valor Mínimo de Subscrição.** Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Cota, equivalente a R$ 100,00 (cem reais).

7. **Custo Unitário de Distribuição.** Não haverá custo unitário de distribuição para a Primeira Emissão.

8. **Integralização.** As Cotas do Fundo serão integralizadas, pelo Preço de Emissão e mediante a celebração do Documento de Aceitação da Oferta:

(i) à vista, em moeda corrente nacional; e/ou
(ii) a prazo, por Chamada de Capital.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



ESTUDO DE VIABILIDADE

BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário



1.a Emissão

Julho de 2023

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec



Tese de investimento

OPORTUNIDADE DE GANHO DE CAPITAL

O Fundo adota tese de investimento que com estratégia de investimento em ativos imobiliários com preço de aquisição competitivo, próximos ou abaixo do custo de reposição de empreendimentos novos, com potencial significativo de ganho de capital na venda (TIR)

Para executar esta tese de investimento o "BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário FII" fundamenta-se em 4 pilares:

1) Localização e Mercado

Os mercados já consolidados oferecem liquidez tanto na locação como na venda dos ativos, justamente por oferecerem localizações que fazem parte da cadeia de suprimentos de grande número de empresas. Tais mercados e localizações apresentam menor risco para o cotista uma vez que, mesmo em períodos de retração da economia, as perdas nos valores de locação são menores, e, nos períodos de expansão, recuperam e até aumentam os patamares de receita antes dos mercados não consolidados. Estes mercados já possuem boa infraestrutura de acesso e escoamento, oferta de mão de obra qualificada e infraestrutura urbana adequada para acomodar as empresas. São mercados com vocação logística comprovada, onde eventual vacância será preenchida sem pressão no preço de aluguel e sem grande demora no prazo de reposição.

2) Qualidade estrutural e técnica

Os Imóveis com especificações de padrão superior, que atendem às necessidades dos locatários mais exigentes oferecem pé direito adequado e grande número de docas proporcionando maior eficiência na operação logística. Pisos com alta capacidade de carga distribuída e pontual, com altos graus de planicidade permitem a utilização de estanterias e facilidade na utilização de empilhadeiras. As classes de segurança superiores nos sistemas de combate a incêndio otimizam os custos com seguros. Galpões preferencialmente com especificações atualizadas e segundo as normas mais modernas garantem o desempenho adequado da edificação e da operação.

3) Adequação de valores

Ativos com contratos de locação apontando para valores iguais ou menores que a média do mercado apresentam menor risco vacância e oportunidade de ganhos nas receitas mensais. Da mesma forma ativos adquiridos a preços baixos, próximos ou abaixo dos custos de reposição não correm risco de perda de valor e apontam para ganhos potenciais no momento da venda.

4) Qualidade de crédito dos ocupantes

Além da segurança jurídica do contrato de locação, locatários com baixo risco de crédito são as principais ferramentas para mitigar os riscos de inadimplência e empresas estabelecidas com alto faturamento e elevada disponibilidade de fluxo de caixa são as preferidas pelos gestores do Fundo. Contratos atípicos (Built do Suit) e contratos típicos com as garantias reais e cláusulas especificas e protetivas em caso de rescisão antecipada do contrato, além da análise rigorosa do crédito são obrigatórias nos novos contratos.

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec

Projeções dos indicadores macroeconômicos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
IPCA (%)	4,95	3,92	3,55	3,50	3,50	3,50
IGP-M (%)	(2,69)	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Selic (%)	12,00	9,50	9,00	8,75	8,75	8,75
CDI (%)	11,39	9,23	8,76	8,65	8,65	8,65
PIB (%)	2,24	1,30	1,88	1,90	2,00	2,25

Fontes: BlueCap Gestão, Relatório Focus Bacen de 17/07/2023, Taxa Referenciais BM&F do pregão de 17/07/2023

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

https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Metodologia

A metodologia utilizada é a da Taxa Interna de Retorno - TIR, em que se apura os resultados operacionais da renda dos imóveis, os custos decorrentes da aquisição desses ativos, as taxas e despesas recorrentes do veículo de investimento e por fim o valor de venda do ativo de acordo com determinada capitalization rate.

Tal método é apropriado levando-se em conta que os empreendimentos em geral e, mais especificamente, os "Ativos-Alvo" são instrumentos propícios ao desenvolvimento imobiliário, proporcionando ganho de capital.

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec

Premissas

Observada a Política de Investimento do Fundo, os recursos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, dos "Ativos-Alvo".

1) As despesas da Oferta considerando o Valor da Oferta de R$ 1 milhão são de:

Custos da Oferta Estimados	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Cota (R$)	% sobre o Valor Total da Oferta
Comissão de Distribuição (Com gross up de impostos)	15.000,00	1,50	1,50%
Taxa de Registro Fundo CVM	790,57	0,08	0,08%
Taxa de Registro da Oferta	809,16	0,08	0,08%
Total dos Custos Estimados	**16.599,73**	**1,66**	**1,66%**

2) As Despesas de Aquisição dos Ativos Mobiliários é de 2,5% a título de ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

3) As Despesas Recorrentes do Fundo compreendem:

a) 0,20% a.a. de Taxa de Administração (já incluída a Taxa de Gestão)
b) O Fundo não cobra Taxa de Performance

4) Outras Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se os valores sobre Receita de Aluguel dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

5) FRA – Fundo de Reposição de Ativos

Equivalente a 1% do Valor Bruto das Receitas de Aluguel

6) Perpetuidade

Cap Rate Terminal de 7,50%

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec



7) Corretagem

Corretagem para a venda do empreendimento de 2% do valor total

8) Receitas Financeiras

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos Financeiros, conforme previsto no Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade líquida de impostos auferida por este tipo de investimento foi de 77,5% aplicado sobre uma base de 98% do CDI.

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec



Resumo dos Cenários

CityGate	ESTADO	ÁREA (mil M²)		LOCAÇÃO MENSAL	VALORES	
		Terreno	ABL	R$ /m²	IMÓVEL R$ MM	R$ M²
Last Mile I	São Paulo	34,5	21,4	28,00	20,0	936,9

Fluxo de Caixa

A oferta foi constituída com cenários detalhado a seguir:

Cenário 1 – Captação da **Oferta Base**, totalizando R$ 1 milhão, destinados a aquisição de Galpão Logístico na região do ABCD – SP.

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec



Cenário Oferta Base – R$ 1 milhão

Consiste na aquisição de Galpão Logístico na região do ABCD – SP. Nos fluxos abaixo foram considerados todos os custos de aquisição como custos da oferta, auditoria, despesas de cartório, corretagem e ITBI.

R$ Milhões	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Fontes e Usos						
Recursos da Oferta	1,000					
CRI	65,000					
Custos da Oferta	-0,015					
Aquisição de Ativos	-20,135					
Custo de Aquisição	-0,503					
FRA - Fundo de Reposição de Ativos		-0,201	-0,201	-0,201	-0,201	-0,201
Resultado Caixa do Fundo Consolidado						
Receita Líquida		7,185	7,545	7,922	8,278	8,609
Fundo de Reposição de Ativos	**1%**	-0,072	-0,075	-0,079	-0,083	-0,086
Receita Operacional		7,114	7,469	7,843	8,196	8,523
Receita Renda Fixa		0,21	0,03	0,03	0,03	0,03
Custo da Alavancagem + Amort.		-6,636	-6,636	-6,636	-6,636	-6,636
Custos do Fundo		-0,013	-0,013	-0,013	-0,013	-0,013
Resultado Caixa Gerado		0,675	0,846	1,220	1,573	1,900
Fluxo do Cotista						
Valor de Mercado Fundo	-1,000	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	0,675	0,846	1,220	1,573	1,900
Valor de Venda	-	-	-	-	-	139,52
Total	-1,000	0,675	0,846	1,220	1,573	141,421
TIR Nominal	**197,59%**					
Yield Establizado	**55,9%**					
Valor Médio p/m2	**936,94**					

Resultados Obtidos

Uma cota adquirida na data da 1.a emissão, Oferta Base, do "BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário" teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem 197,59% ao ano, ao longo do período analisado, de 5 (anos) anos, tomando como base um valor de cota na 1ª Emissão R$100,00.

A rentabilidade média estimada (yield estabilizado) foi de 55,9% ao ano ao longo de 5 (cinco) anos.

A rentabilidade passada e a expectativa de distribuição de rendimentos não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec

São Paulo, 17 de julho de 2023

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.	BlueCap Gestão de Recursos Ltda.
Marcos de Alcântara Machado	Claudio Algranti
Cargo: Sócio Diretor	Cargo: Sócio Diretor

Clicksign 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec

FII Last Mile - Prospecto Defitinitivo - Estudo de Viabilidade - Anexo III.pdf

Documento número #0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec

Hash do documento original (SHA256): 88f805d92aefbff24711377bfa47c5a1ebee449fdefaa39ffdec8102c9710141

Hash do PAdES (SHA256): 3dbdb8afc8d59b4acb8972de39e9442de4aadaaacccd2e1d214f1de4f23e44eb

Assinaturas

Claudio Algranti
CPF: 180.478.778-79
Assinou em 04 ago 2023 às 14:20:15
Emitido por AC Certisign Multipla G7- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 ago 2023

Marcos Alcântara Machado
CPF: 298.565.948-55
Assinou em 04 ago 2023 às 16:48:01
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 15 fev 2025

Log

04 ago 2023, 14:18:28	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec. Data limite para assinatura do documento: 03 de setembro de 2023 (13:50). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
04 ago 2023, 14:18:32	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.algranti@bluecapgestao.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudio Algranti e CPF 180.478.778-79.
04 ago 2023, 14:18:32	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.
04 ago 2023, 14:20:16	Claudio Algranti assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 180.478.778-79. IP: 177.92.80.158. Componente de assinatura versão 1.559.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 ago 2023, 16:48:01	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 1.559.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 04 de agosto de 2023. Versão v1.24.0.

04 ago 2023, 16:50:27	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 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec.

ICP Brasil

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 0636f983-dde3-47c5-ab33-fc678bf466ec, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA
(ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

DocuSign Envelope ID: CA720E74-6483-4CA4-B753-34E9B4AF9588

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP: 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, por sua vez representada na forma de seu estatuto social ("Administradora") do **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.413.518/0001-98, na qualidade de emissor ("Oferta" e "Fundo", respectivamente) da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão, vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), **DECLARAR** que assegura que as informações prestadas pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 04 de agosto de 2023.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
5ACC97E983394EE...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder
Nome: Rodrigo Martins Cavalcante
E-mail: rcavalcante@brltrust.com.br



ANEXO V

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)



DECLARAÇÃO DA GESTORA PARA FINS
DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 por sua vez representada na forma de seu contrato social ("Gestora") do **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.413.518/0001-98, na qualidade de emissor ("Oferta" e "Fundo", respectivamente) da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão, vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), **DECLARAR** que assegura que as informações prestadas pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

São Paulo, 04 de agosto de 2023.

BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.
Gestora

Por: Claudio Algranti
Cargo: Sócio Diretor
CPF: 180.478.778-79
E-mail:
claudio.algranti@bluecapgestao.com.br

Por: Marcos Machado
Cargo: Sócio Diretor
CPF: 298.565.948-55
E-mail:
marcos.machado@bluecapgestao.com.br



Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 04 de agosto de 2023. Versão v1.24.0.

FII Last Mile - Prospecto Definitivo - Dcl. Veracidade Gestora - v.assinatura - 04082023 (limpa).pdf

Documento número #6019f285-bab9-447c-bea6-6917a8423748

Hash do documento original (SHA256): bc0c5ae6434d93cf29ce4c39e3c5e22234c5632020dadfb6d5dbf9f0792cd7bd

Hash do PAdES (SHA256): 8d72e39772a746f7b342b2512332b6ddf813eafc070af838a6cb36197a4f6a5a

Assinaturas

Claudio Algranti
CPF: 180.478.778-79
Assinou em 04 ago 2023 às 14:20:15
Emitido por AC Certisign Multipla G7- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 ago 2023

Marcos Alcântara Machado
CPF: 298.565.948-55
Assinou em 04 ago 2023 às 16:48:01
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 15 fev 2025

Log

04 ago 2023, 14:18:27	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 6019f285-bab9-447c-bea6-6917a8423748. Data limite para assinatura do documento: 03 de setembro de 2023 (13:50). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
04 ago 2023, 14:18:28	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.algranti@bluecapgestao.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudio Algranti e CPF 180.478.778-79.
04 ago 2023, 14:18:28	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.
04 ago 2023, 14:20:16	Claudio Algranti assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 180.478.778-79. IP: 177.92.80.158. Componente de assinatura versão 1.559.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.





Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 04 de agosto de 2023. Versão v1.24.0.

04 ago 2023, 16:48:01	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 1.559.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
04 ago 2023, 16:50:36	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 6019f285-bab9-447c-bea6-6917a8423748.

ICP Brasil

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 6019f285-bab9-447c-bea6-6917a8423748, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.





ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER
(ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

DocuSign Envelope ID: CA720E74-6483-4CA4-B753-34E9B4AF9588

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP: 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, por sua vez representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão do **BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.413.518/0001-98, na qualidade de emissor ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme já qualificada, ("Administradora"), com gestão realizada pela **BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 ("Gestora"), vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), **DECLARAR** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurando que as informações prestadas pela Administradora e pela Gestora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 04 de agosto de 2023.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
5ACC97E983394EE...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder
Nome: Rodrigo Martins Cavalcante
E-mail: rcavalcante@brltrust.com.br



ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO (ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472)



Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	51.413.518/0001-98
Data de Funcionamento:	10/08/2023	**Público Alvo:**	Investidor Qualificado
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	10.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Híbrido **Segmento de Atuação:** Logística **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1216, - Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002	**Telefones:**	(11) 3509-0600
Site:	www.brltrust.com.br	**E-mail:**	juridico.fii@brltrust.com.br
Competência:	08/2023		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	22.982.196/0001-08	Rua Gurmecindo Saraiva, nº 96	(11) 5171-9595
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães, 1216	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
	n/a			
4.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			
	n/a			
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**			
	n/a			
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**			
	n/a			
5.	**Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			

6.	**Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII**		**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período**
	Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
	Não possui informação apresentada.			

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os imóveis são avalidados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

11. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em regulamento:**

n/a

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1 **Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

12.2 **Diretor Responsável pelo FII**

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	44
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administrador de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. **Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.**

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br
15.2	**Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	www.brltrust.com.br
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO

BLUECAP LAST MILE I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GMR Publicidade
www.gmreditoracao.com.br