

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 38.294.221/0001-92

no montante de, inicialmente,

R\$150.000.071,38

(cento e cinquenta milhões, setenta e um reais e trinta e oito centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/[=], em [=] de [=] de 2021

Código ISIN das Cotas: BRBLMCTF004

Código de Negociação das Cotas na B3: BLMC11

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários GestãO Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, representado por seu administrador, **BPT PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, parâmetro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no máximo, 520.780 (quinhentas e vinte mil e setecentas e oitenta e) e, no máximo, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) "Novas Cotas", sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta") e "Segunda Emissão", respectivamente, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 312.467 (trezentas e doze mil e quatrocentos e sessenta e sete) Novas Cotas, o que representa R\$29.999.956,67 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$100,00 (cem reais) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária e "Preço de Subscrição".

O valor mínimo a ser subscrito por cada investidor no contexto da Oferta, será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.086,53 (cinco mil e oitenta e três reais e cinquenta e três centavos) por investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo definido para cada investidor no caso de Distribuição Parcial da Oferta ou no caso de rateio em virtude de excesso de demanda acima dos 20% do Lote Adicional ("Aplicação Mínima Inicial"). Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Novas Cotas do Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 52.078 (cinquenta e duas mil e setenta e oito) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$5.000.008,78 (cinco milhões e oitenta e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"). Observada a ocorrência do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão canceladas, sendo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado conforme abaixo definido), nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 136 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - BRICK 41" celebrado em 25 de agosto de 2020. Posteriormente, (i) em 22 de janeiro de 2021 foi celebrado o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - BRICK 41", por meio do qual foi aprovado, dentre outros, a alteração da denominação do Fundo para "BlueMacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário"; (ii) em 27 de janeiro de 2021, foi celebrado o "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do BlueMacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário" e (iii) em 02 de junho de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, por meio da qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, bem como a versão vigente do Regulamento ("Regulamento").

O termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta e a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 02 de junho de 2021. Posteriormente, (i) o Preço de Emissão e os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta foram reafirmados por meio do Ato do Administrador realizado em 27 de julho de 2021; e (ii) a aprovação dos Coordenadores, a Aplicação Mínima Inicial, o Montante Mínimo da Oferta e os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta foram reafirmados por meio do Ato do Administrador realizado em 09 de setembro de 2021 (em conjunto, "Ato de Aprovação da Oferta").

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, e a **ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Órama" ou "Coordenador Contratado"), quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores", na qualidade de instituição intermediária da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autogerenciais aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balção ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Recursos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C - Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, inscrita no CNPJ sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 17.261, de 17 de julho de 2019 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação primordialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nos termos do Regulamento, e, complementarmente, Cotas de FII, Imóveis e em Valores Mobiliários (conforme definido neste Prospecto). PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 93 DESTA PROSPECTO.

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores 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, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de um Fundo 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 fundo. Os investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 109 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas 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.

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 02 DE JUNHO DE 2021, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS", CONFORME VERSÃO VIGENTE ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 109 A 138.

A RENTABILIDADE ALVO DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 141 A 145 DESTA PROSPECTO.

Os atos que caracterizam situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas 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. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 135 DESTA PROSPECTO.

QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AOS COORDENADORES, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, AO GESTOR, À B3 E/OU AO FUNDO, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTRARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

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

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, E DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NAS PÁGINAS 94.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Fundo, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, indicados na seção "Outras Informações", na página 85 deste Prospecto Preliminar.

Coordenador Líder



Coordenador Contratado



Administradora



Gestora



Assessor Legal dos Coordenadores



Assessor Legal da Gestora



As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários em que as Novas Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| DEFINIÇÕES | 7 |
| 1. SUMÁRIO DA OFERTA | 23 |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA. | 45 |
| 3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA..... | 49 |
| Características da Oferta | 51 |
| A Oferta | 51 |
| Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Cotas | 51 |
| Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta ... | 51 |
| Lote Adicional | 51 |
| Distribuição Parcial | 51 |
| Regime de distribuição das Novas Cotas | 52 |
| Preço de Emissão | 53 |
| Forma de subscrição e integralização..... | 53 |
| APROVAÇÃO EXISTENTE DE CONFLITO DE INTERESSES..... | 53 |
| Procurações de Conflito de Interesses..... | 55 |
| Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo | 57 |
| Formador de Mercado..... | 58 |
| Características, vantagens e restrições das Cotas | 59 |
| Público Alvo da Oferta | 59 |
| Destinação dos recursos | 60 |
| Pedidos de Reserva..... | 62 |
| Período de Distribuição | 63 |
| Procedimento de Alocação | 63 |
| Registro da Oferta | 64 |
| Plano de Distribuição..... | 64 |
| Oferta Não Institucional..... | 65 |
| Critério de colocação da Oferta Não Institucional..... | 67 |
| Oferta Institucional | 68 |
| Critério de colocação da Oferta Institucional | 70 |
| Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | 70 |
| Alocação e liquidação da Oferta | 71 |
| Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta..... | 72 |
| Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 | 74 |
| Inadequação de investimento | 74 |
| Contrato de Distribuição | 75 |
| Comissionamento dos Coordenadores..... | 75 |
| Data de Liquidação | 76 |
| Instituições Participantes da Oferta | 76 |
| Condições Precedentes da Oferta | 77 |
| Cronograma indicativo da Oferta | 81 |
| <i>Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....</i> | 83 |
| Histórico das Negociações | 83 |
| Emissões anteriores de Cotas do Fundo | 83 |
| O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos..... | 84 |
| Demonstrativo dos custos da Oferta | 84 |
| Taxa de Distribuição Primária (em R\$)..... | 85 |
| Outras informações | 85 |
| Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 88 |
| Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo..... | 88 |

| | |
|--|------------|
| Demonstrações Financeiras do Fundo | 89 |
| Regulamento | 89 |
| 4. O BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO..... | 91 |
| SUMÁRIO DO FUNDO | 93 |
| Base Legal..... | 93 |
| Duração | 93 |
| Público Alvo | 93 |
| Objetivo | 93 |
| Política de investimentos | 93 |
| Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços | 94 |
| Taxa de ingresso e taxa de saída | 95 |
| Política de Divulgação de Informações | 95 |
| Política de Distribuição de Resultados | 95 |
| Perfil do Administrador | 96 |
| Perfil do Coordenador Líder | 97 |
| Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos..... | 98 |
| Perfil do Coordenador Contratado | 99 |
| Perfil do Gestor | 100 |
| Cinco Principais Fatores de Riscos | 105 |
| Risco relativo a novas emissões de Cotas | 105 |
| Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento | 106 |
| Riscos relativos aos Ativos Alvo | 106 |
| Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento | 106 |
| Risco de potencial conflito de interesse | 107 |
| 5. FATORES DE RISCO | 109 |
| I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos | 111 |
| Riscos variados associados aos Ativos..... | 111 |
| Riscos de liquidez | 111 |
| Risco de liquidação antecipada do Fundo..... | 112 |
| Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste..... | 112 |
| Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos | 112 |
| Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental .. | 112 |
| Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças..... | 113 |
| Riscos institucionais | 114 |
| Risco de crédito..... | 114 |
| Risco tributário..... | 114 |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis | 115 |
| Riscos regulatórios..... | 115 |
| Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação | 116 |
| Risco de desempenho passado | 116 |
| Risco decorrente de alterações do Regulamento | 116 |
| Risco da marcação a mercado | 116 |
| Riscos de prazo | 116 |
| Riscos Arelados aos FII investidos..... | 116 |
| Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo | 117 |
| (i) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário | 117 |

| | |
|--|-----|
| (ii) Risco relativo às informações disponíveis sobre os FII investidos | 117 |
| (iii) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio dos FII Investidos..... | 117 |
| Risco de concentração da carteira do Fundo | 117 |
| Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor..... | 118 |
| Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário..... | 118 |
| Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento..... | 118 |
| Risco do Estudo de Viabilidade..... | 119 |
| Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento..... | 119 |
| Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções | 119 |
| Riscos jurídicos | 119 |
| Risco da morosidade da justiça brasileira | 120 |
| Risco proveniente do uso de derivativos..... | 120 |
| Risco operacional..... | 120 |
| Risco de decisões judiciais desfavoráveis..... | 120 |
| Risco relativo à concentração e pulverização..... | 120 |
| Risco de governança | 121 |
| Risco relativa a novas emissões de Cotas | 121 |
| Risco de restrição na negociação..... | 121 |
| Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento | 121 |
| Risco de disponibilidade de caixa | 121 |
| Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários | 122 |
| Riscos relativos aos Ativos Alvo | 122 |
| Riscos associados à liquidação do Fundo | 122 |
| Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo | 122 |
| Risco de crédito dos Ativos de Liquidez | 123 |
| Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido..... | 123 |
| Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas serem chamados a efetuar aportes de capital | 123 |
| Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo.. | 124 |
| Riscos relativos à rentabilidade do investimento..... | 124 |
| Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo | 124 |
| Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras..... | 125 |
| Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI..... | 125 |
| Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI.... | 126 |
| Riscos relativos ao setor imobiliário | 126 |
| Risco imobiliário | 126 |
| Risco de regularidade dos imóveis..... | 126 |
| Risco de sinistro | 127 |
| Risco de desapropriação | 127 |
| Risco do incorporador/construtor | 127 |
| Risco de vacância | 127 |
| Risco de desvalorização dos imóveis..... | 128 |
| Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior..... | 128 |
| Riscos ambientais | 128 |
| Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento | 129 |
| Risco relacionado à aquisição de imóveis..... | 129 |
| Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis | 129 |

| | |
|--|------------|
| Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis | 130 |
| Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos..... | 130 |
| Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário | 130 |
| Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público | 131 |
| Risco de desastres naturais e sinistro | 131 |
| Riscos relacionados à regularidade de área construída | 131 |
| Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros | 132 |
| Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários..... | 132 |
| Riscos de despesas extraordinárias | 132 |
| Não existência de garantia de eliminação de riscos | 132 |
| Risco de execução das garantias atreladas aos CRI..... | 133 |
| Risco de exposição associados à locação de imóveis | 133 |
| Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH | 133 |
| Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária..... | 134 |
| Risco relativo ao Fundo ser constituído na forma de condomínio fechado ... | 134 |
| Risco relativo a substituição do Gestor..... | 134 |
| Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento..... | 134 |
| II. Riscos relativos à Oferta..... | 135 |
| Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta | 135 |
| Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta | 135 |
| Risco de potencial conflito de interesse | 135 |
| Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta..... | 136 |
| Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta | 136 |
| Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto | 136 |
| Risco de falha de liquidação pelos Investidores | 137 |
| Informações contidas neste Prospecto Preliminar. | 137 |
| III. Demais riscos..... | 138 |
| 6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO..... | 139 |
| <i>I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo</i> | 141 |
| A) IOF/Títulos | 141 |
| B) IOF/Câmbio | 141 |
| C) IR | 142 |
| (i) Cotistas residentes no Brasil | 142 |
| (ii) Cotistas residentes no exterior | 143 |
| <i>II. Tributação aplicável ao Fundo</i> | 144 |
| A) IOF/Títulos | 144 |
| B) IR | 144 |
| C) Outras considerações | 145 |
| 7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA | 147 |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Coordenador Contratado..... | 149 |
| Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder..... | 149 |
| Relacionamento do Administrador com o Coordenador Contratado.. | 149 |

| | |
|---|------------|
| Relacionamento do Administrador com o Gestor | 150 |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor..... | 150 |
| Relacionamento do Coordenador Contratado com o Gestor | 150 |
| Relacionamento do Administrador com o Escriturador | 150 |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador..... | 150 |
| Relacionamento do Coordenador com o Escriturador..... | 150 |
| Relacionamento do Gestor com o Escriturador | 151 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder | 151 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Contratado..... | 151 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador | 151 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor | 151 |

ANEXOS 153

| | | |
|-------------------|--|-----|
| Anexo I | - Instrumento Particular de Constituição do Fundo | 155 |
| Anexo II | - Atos de Aprovação dos termos e condições da Segunda Emissão, da Oferta, da renúncia dos Cotistas ao direito de preferência e do Regulamento do Fundo, bem como o Regulamento vigente | 187 |
| Anexo III | - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400..... | 269 |
| Anexo IV | - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400..... | 273 |
| Anexo V | - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 ... | 277 |
| Anexo VI | - Estudo de Viabilidade..... | 285 |
| Anexo VII | - Procuração de Conflito de Interesse | 309 |
| Anexo VIII | - Manual de Exercício de Direito de Voto | 319 |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, 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 Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

| | |
|--|---|
| <p>“Administrador”</p> | <p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.</p> |
| <p>“ANBIMA”</p> | <p>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p> |
| <p>“Anúncio de Encerramento”</p> | <p>Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> |
| <p>“Anúncio de Início”</p> | <p>Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> |
| <p>“Aplicação Mínima Inicial” ou “Investimento Mínimo por Investidor”</p> | <p>O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.088,53 (cinco mil e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 51 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.</p> |
| <p>“Assembleia Geral Extraordinária”</p> | <p>Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.</p> |

| | |
|--|---|
| “Assembleia Geral Ordinária” | A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador. |
| “Assessores Legais” | Significam os assessores legais contratados pelos Coordenadores e pelo Gestor, conforme indicados na seção “Identificação do Administrador, dos Coordenadores e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Oferta”, na página 47 deste Prospecto. |
| “Ativos” | Significam os Ativos Alvo e os Demais Ativos, quando referidos em conjunto. |
| “Ativos Alvo” | Significam os CRI, LH, LCI e Cotas de FII, quando referidos em conjunto. |
| “Ativos Financeiros” | Significam os fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM. |
| “Ativos Potencialmente Conflitados” | (i) Cotas de FII administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, (ii) Cotas de FII geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, e (iii) CRI originados por sociedades do grupo econômico do Administrador e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472. |
| “Atos de Aprovação da Oferta” | Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 02 de junho de 2021 e os Atos do Administrador realizados em 27 de julho de 2021 e 09 de setembro de 2021, por meio dos quais foram deliberados e aprovados, dentre outros, o Preço de Emissão, os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta e a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão. |
| “Auditor Independente” | ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. , inscrito no CNPJ nº 61.366.936/0011-05, estabelecida na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre |

| | |
|---|---|
| | Norte, 7º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-000, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo. |
| "Aviso ao Mercado" | O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 09 de setembro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400. |
| "B3" | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. |
| "BACEN" | O Banco Central do Brasil. |
| "Base de Cálculo da Taxa de Administração" | Tem o significado atribuído na página 51 deste Prospecto Preliminar. |
| "Capital Autorizado" | O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, desde que: limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), não considerando o valor da Segunda Emissão, que foi aprovada via Assembleia Geral Extraordinária. |
| "Carta Convite" | É a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, caso entendam adequado, sujeitos aos termos e condições constantes da Documentação da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta. |
| "CEPAC" | São os Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 |
| "CMN" | Conselho Monetário Nacional. |
| "CNPJ" | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| "Código Civil" | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| "Código ANBIMA" | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme versão vigente. |

| | |
|--|--|
| "COFINS" | Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social. |
| "CPC" | Comitê de Pronunciamentos Contábeis. |
| "Condições Precedentes" | Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores 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 pelos Coordenadores. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "Contrato de Distribuição – Condições Precedentes da Oferta", na página 77 deste Prospecto Preliminar. |
| "Contrato de Distribuição" | Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Novas Cotas do BlueMacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores, em 27 de julho de 2021, e seus eventuais aditamentos, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada. |
| "Contrato de Formador de Mercado" | Significa a " <i>Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado</i> " datada de 29 de julho de 2021 assinado pelo Fundo e o Formador de Mercado. |
| "Contrato de Gestão" | " <i>Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento Imobiliário nos termos da Instrução CVM 472/2018</i> " celebrado entre o Fundo e o Gestor em 30 de junho de 2021, conforme de tempos em tempos aditado. |
| "Coordenador Líder" ou "XP Investimentos" | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04. |
| "Coordenador Contratado" ou "Órama" | ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25. |
| "Coordenadores" | A XP Investimentos e a Órama, quando consideradas com conjunto. |

| | |
|--|--|
| “Cotas” | As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| “Cotas de FII” | São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta. |
| “Cotas do Lote Adicional” | São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional. |
| “Cotistas” | Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo. |
| “CRI” | São os 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, conforme alterada. |
| “Critérios de Restituição de Valores” | Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. |
| “CSLL” | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “Custodiante” | O Administrador, conforme acima qualificado. |
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Emissão” | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação. |
| “Data de Liquidação” | Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido. |
| “DDA” | Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3. |
| “Decreto nº 6.306/07” | Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado. |

| | |
|--------------------------------------|---|
| <p>“Demais Ativos”</p> | <p>Significam os (a) Prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos Ativos Alvo, aos Demais Ativos, ou ainda de eventual liquidação desses; (b) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (c) Cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d) Debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (e) CEPAC; (f) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (g) LIG; e (h) Outros ativos que venham a ser autorizados pela regulamentação em vigor.</p> |
| <p>“Dia(s) Útil(eis)”</p> | <p>Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.</p> |
| <p>“Distribuição Parcial”</p> | <p>Será a distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 51 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da data de integralização das Novas Cotas, 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 referida comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</p> |
| "Documentos da Oferta" | Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos Assessores Legais, incluindo este Prospecto, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas. |
| "Encargos do Fundo" | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento. |
| "Escriturador" | O Administrador, conforme acima qualificado. |
| "Estudo de Viabilidade" | É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto. |
| "FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário" | Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472. |
| "FIDC" | Fundo de investimento em direitos creditórios, nos termos Instrução CVM 356, de 17 de dezembro de 2001. |
| "FIP" | Fundo de investimento em participações, nos termos da Instrução CVM 578, de 30 de agosto de 2016. |
| "Fundo" | BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 38.294.221/0001-92. |
| "FGC" | Fundo Garantidor de Crédito. |
| "Formador de Mercado" | Significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-010, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78, contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas |

| | |
|---|--|
| | do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. |
| “Gestor” ou “BlueMacaw” | BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 17.261, de 17 de julho de 2019. |
| “IFIX” | Significa Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários. |
| “IGPM/FGV” | Significa Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “Instituições Participantes da Oferta” | Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais. |
| “Instrução CVM 400” | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| “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, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 555” | Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| “Instrução RFB 1.585” | Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada. |
| “Investidores” | São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta. |
| “Investidores Institucionais” | Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros |

| | |
|--|---|
| | registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.416 (dez mil e quatrocentas e dezesseis) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. |
| “Investidores Não Institucionais” | Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.415 (dez mil e quatrocentas e quinze) Novas Cotas. |
| “Investimentos Temporários” | Significam os recursos recebidos na integralização de Novas 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 ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472. |
| “IOF/Câmbio” | Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio. |
| “IOF/Títulos” | Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários. |
| “IR” | Imposto de Renda. |
| “IRPJ” | Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica. |
| “IRRF” | Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “LIG” | São as letras imobiliárias garantidas, nos termos do artigo 63 da lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015. |
| “LCI” | São as letras de crédito imobiliário, títulos de crédito nominativo emitido por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário e por demais |

| | |
|---|--|
| | espécies de instituições expressamente autorizadas pelo BACEN, nos termos do art. 12 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. |
| "LHI" | São as letras hipotecárias, títulos de crédito emitido por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988. |
| "Lei nº 6.385/76" | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| "Lei nº 6.404/76" | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 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 11.727/08" | Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada. |
| "Lote Adicional" | São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$29.999.956,67 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 312.467 (trezentas e doze mil e quatrocentas e sessenta e sete) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas adicionais são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| "Manual de Normas Formador de Mercado" | significa o " <i>Manual de Normas Formador de Mercado</i> ", editado pela B3, conforme atualizado. |
| "Montante Inicial da Oferta" | Inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional. |
| "Montante Mínimo da Oferta" | O volume mínimo da Oferta será de R\$5.000.008,78 (cinco milhões e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | correspondente a 52.078 (cinquenta e duas mil e setenta e oito) Novas Cotas. |
| “Novas Cotas” | As Novas Cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| “Oferta” | Oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo. |
| “Oferta Institucional” | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. |
| “Oferta Não Institucional” | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. |
| “Participantes Especiais” | São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. |
| “Patrimônio Líquido” | Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo. |
| “Pedido de Reserva” | Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas que deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento, com valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.415 (dez mil e quatrocentas e quinze) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. |
| “Período de Distribuição” | Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da |

| | |
|-----------------------------|--|
| | Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| “Período de Reserva” | Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 22 de setembro de 2021 (inclusive) e 11 de outubro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 81 deste Prospecto. |
| “Pessoas Ligadas” | Para fins do Fundo, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima. |
| “Pessoas Vinculadas” | Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos |

| | |
|--|--|
| | artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 136 DESTE PROSPECTO. |
| "PIS" | Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| "Plano de Distribuição" | O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 64 deste Prospecto Preliminar. |
| "Preço de Emissão" | R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo) por Nova Cota. |
| "Preço de Subscrição" | O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$100,00 (cem reais). |
| "Primeira Emissão" | A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo. |
| "Procedimento de Alocação" | <p>É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores e liderado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 136 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</p> |
| "Procurações de Conflito de Interesse" | Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, <u>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u> , conforme minuta disponível na página 55 do Prospecto, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral |

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>de Cotistas que deliberar pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo Fundo, em Ativos Potencialmente Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses <u>não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou pessoa a eles ligada, nos termos do § 2º do art. 34 da ICVM 472.</u></p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretroatável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro – RJ), ou de forma eletrônica (via <i>e-mail</i>) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (<i>e-mail</i>) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.</p> |
| “Prospecto Definitivo” | O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do BlueMacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário. |
| “Prospecto Preliminar” | Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do BlueMacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário. |
| “Prospecto” | Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo. |
| “Público Alvo da Oferta” | Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles |

| | |
|--|---|
| | <p>peessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.</p> |
| “Remuneração do Gestor” | <p>Tem o significado atribuído na página 94 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>O Gestor, renunciou ao recebimento do montante equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) da taxa de gestão atribuída ao Gestor, deduzido do percentual da Taxa de Administração cobrada dos Cotistas do Fundo, a partir da Data de Liquidação das Novas Cotas até 29 de fevereiro de 2022 (inclusive). A partir de 01 de março de 2022 (inclusive), a taxa de gestão a que a Gestora faz jus voltará a ser devida em sua integralidade.</p> |
| “Regulamento” | <p>O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi deliberada e aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 02 de junho de 2021.</p> |
| “Resolução CVM 11” | <p>Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018.</p> |
| “Resolução CVM 27” | <p>Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021.</p> |
| “Resolução CVM 30” | <p>Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.</p> |
| “Resolução CVM 35” | <p>Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.</p> |
| “Reserva de Contingências” | <p>A reserva de contingência que poderá ser formada, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. Caso constituída, o valor da Reserva de Contingência estará limitado a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.</p> |
| “Segunda Emissão” | <p>A 2ª (segunda) Emissão das Cotas do Fundo.</p> |
| “Taxa de Distribuição Primária” | <p>Taxa em montante equivalente a 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a</p> |

| | |
|--|---|
| | comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. |
| "Taxa de Administração" | Tem o significado atribuído na página 51 deste Prospecto Preliminar. |
| "Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição" | Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta. |

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 109 a 138 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Fundo | BlueMacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário |
| Administrador | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários |
| Gestor | BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. |
| Coordenadores | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Formador de Mercado | O Formador de Mercado contratado pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. |
| Autorização para a Emissão | Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta foram aprovados por meio dos Atos de Aprovação da Oferta. |
| Número da Emissão | 2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo. |
| Montante Inicial da Oferta | Inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo) por Nova Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. |

| | |
|---|---|
| Quantidade total de Cotas da Oferta | Inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 51 deste Prospecto Preliminar. |
| Montante Mínimo da Oferta | R\$5.000.008,78 (cinco milhões e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a taxa de Distribuição Primária, correspondente a 52.078 (cinquenta e duas mil e setenta e oito) Novas Cotas. |
| Ambiente da Oferta | A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3. |
| Destinação dos recursos | Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no artigo 3º do Regulamento, o Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de primordialmente nos Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação de qualquer dos Demais Ativos. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto. |
| Procuração de Conflito de Interesses | As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, <u>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u> , de forma física ou eletrônica, conforme minuta disponível na página 55 do Prospecto, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista <u>concorde ou não</u> com o investimento, pelo Fundo, em Ativos Potencialmente Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses <u>não</u> |

poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou pessoa a eles ligada, nos termos do § 2º do art. 34 da ICVM 472.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretroatável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro – RJ), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto. **Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 55 deste Prospecto, Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto e nos Fatores de Risco da Oferta "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 135 deste Prospecto.**

O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia 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 Preliminar.

INDEPENDENTEMENTE DA RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE

| | |
|---|--|
| | <p>AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.</p> |
| <p>Aprovação Existente de Conflito de Interesses</p> | <p>Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de maio de 2021, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a: (i.1) aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, e (i.2) aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n 476, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido, bem como, de determinados critérios de elegibilidade; (ii) aquisição pelo Fundo de CRI originados por sociedades do grupo econômico do Administrador e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que atendidos determinados critérios de elegibilidade.</p> <p>Para maiores informações sobre a Aprovação Existente de Conflito de Interesses, incluindo, os critérios de elegibilidade, vide Seção “Aprovação Existente de Conflito de Interesses”, na página 53 deste Prospecto.</p> <p>Os “Riscos de Potencial Conflito de Interesses” estão previstos na página 135 deste Prospecto.</p> |
| <p>Características, vantagens e restrições das Cotas</p> | <p>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 Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas,</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>(ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos 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, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.</p> <p>Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (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.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.</p> |
| Preço de Emissão | O preço de cada Cota da Segunda Emissão, equivalente a R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo). |
| Preço de Subscrição | O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$100,00 (cem reais). |
| Número de séries | Série única. |
| Data de Emissão | Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação. |
| Regime de distribuição das Novas Cotas | As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. |
| Contrato de Estabilização | Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as |

| | |
|--|---|
| de Preços e Garantias de Liquidez | Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta. |
| Distribuição Parcial | <p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.</p> <p>Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO.</p> |
| <p>Forma de Subscrição e Integralização</p> | <p>As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 51 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura Pedido de Reserva ou do envio da Ordem de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 55 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 60 deste Prospecto e nos Fatores de Risco da Oferta “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 135 deste Prospecto.</p> |
| <p>Lote Adicional</p> | <p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$29.999.956,67 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 312.467 (trezentas e doze mil e quatrocentas e sessenta e sete) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação do Coordenador Contratado e dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p> |
| <p>Procedimento de Alocação</p> | <p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores e liderado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE</p> |

| | |
|--------------------------------|---|
| | PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 136 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR. |
| Período de Distribuição | O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| Plano de Distribuição | Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 64 deste Prospecto Preliminar. |
| Pedido de Reserva | Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas que deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento, com valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.415 (dez mil e quatrocentas e quinze) Novas Cotas, por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. |
| Período de Reserva | Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 22 de setembro de 2021 (inclusive) e 11 de outubro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 81 deste Prospecto Preliminar. |

| | |
|---|---|
| <p>Oferta Não Institucional</p> | <p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 65 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p> |
| <p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p> | <p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| | <p>baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.</p> <p>A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 67 deste Prospecto Preliminar.</p> |
| Oferta Institucional | <p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder,</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 68 deste Prospecto Preliminar.</p> |
| <p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p> | <p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, 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. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 70 deste Prospecto Preliminar.</p> |
| <p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p> | <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional, observado que as ordens de investimento dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 136 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</p> |
| Taxa de Distribuição Primária | Taxa em montante equivalente a 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. |
| Taxa de ingresso e taxa de saída | Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. |
| Escriturador | O Administrador, conforme acima qualificado. |
| Registro da Oferta | A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 02 de junho de 2021. |
| Negociação e Custódia das Cotas na B3 | <p>As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p> |
| <p>Alocação e Liquidação da Oferta</p> | <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, estes verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.</p> <p>A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do Artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 71 deste Prospecto.</p> |

| | |
|--|--|
| Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta | <p>Os Coordenadores poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor</p> |
|--|--|

está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que

| | |
|--------------------------------------|--|
| | <p>aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 72 deste Prospecto.</p> |
| <p>Público Alvo da Oferta</p> | <p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>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 CVM 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> |
| Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor | <p>53 (cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.088,53 (cinco mil e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto Preliminar.</p> |
| Inadequação de investimento | <p>O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. 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, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 138 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p> |
| Fatores de risco | <p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 109 A 138 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</p> |
| Informações adicionais | <p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 85 deste Prospecto Preliminar.</p> |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

| | |
|-------------------------------|--|
| Administrador | <p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</p> <p>Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040 At.: Allan Hadid</p> <p>Telefone: (11) 3383-2513</p> <p>E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com / OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com</p> <p>Website: www.btgpactual.com</p> |
| Coordenador Líder | <p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ</p> <p>Telefone: (11) 3526-1300</p> <p>At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico</p> <p>Telefone: (11) 4871-4448</p> <p>E-mail: dcm@xpi.com.br juridicomc@xpi.com.br</p> <p>Website: www.xpi.com.br</p> |
| Coordenador Contratado | <p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, parte, Botafogo CEP 22250-906, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Douglas Paixão</p> <p>Telefone: (21) 3797-8092</p> <p>E-mail: douglas.paixao@orama.com.br / mercadodecapitais@orama.com.br</p> <p>Website: https://www.orama.com.br</p> |
| Gestor | <p>BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.</p> <p>Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste</p> <p>CEP 04578-000 - São Paulo – SP</p> <p>At.: Srs. Celina Guimarães / Carolina Avancini / Manuela Aguiar</p> <p>Tel.: +55 (11) 2050-4700</p> <p>E-mail: ri@bluemacaw.com</p> <p>Website: https://www.bluemacaw.com/</p> |

| | |
|--|--|
| Custodiante | <p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</p> <p>Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040 At.: 2102-0709</p> <p>Telefone: (11) 3383-2715</p> <p><i>E-mail:</i> Sh-contatofundoimobiliario@btgpactual.com</p> <p><i>Website:</i> www.btgpactual.com</p> |
| Escriturador | <p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</p> <p>Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040 At.: Allan Hadid</p> <p>Telefone: (11) 3383-2513</p> <p><i>E-mail:</i> SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com / OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com</p> <p><i>Website:</i> www.btgpactual.com</p> |
| Assessores Legais do Gestor | <p>LEFOSSE ADVOGADOS</p> <p>Rua Tabapuã,1227, 14º andar CEP 01451-011 - São Paulo - SP</p> <p>At.: Ricardo Prado/ André Mileski</p> <p>Telefone: (11) 3024-6100</p> <p><i>E-mail:</i> ricardo.prado@lefosse.com / andre.mileski@lefosse.com</p> <p><i>Website:</i> www.lefosse.com</p> |
| Assessores Legais dos Coordenadores | <p>SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS</p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar CEP 04538-133, São Paulo – SP</p> <p>At.: Vitor Arantes</p> <p>Telefone: (11) 3074-5700</p> <p><i>E-mail:</i> vitor.arantes@souzamello.com.br</p> <p><i>Website:</i> www.souzamello.com.br</p> |
| Auditor Independente do Fundo | <p>ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S., inscrito no CNPJ nº 61.366.936/0011-05, estabelecida na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, 7º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-000, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.</p> |

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Cotas

O Preço de Emissão, os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, bem como a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão foram aprovados nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta.

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$29.999.956,67 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 312.467 (trezentas e doze mil e quatrocentas e sessenta e sete) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação do Coordenador Contratado dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de Lote Adicional.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" e a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 135 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas.

Preço de Emissão

O Preço de Emissão no valor de R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo), foi aprovado pelo Ato do Administrador realizado em 27 de julho de 2021, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva, ordens de investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da Ordem de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 70 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 67 deste Prospecto.

APROVAÇÃO EXISTENTE DE CONFLITO DE INTERESSES

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 24 de maio de 2021, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais aprovaram a realização de referidas operações, por meio de quórum representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo. Dessa forma, caso o ocorra a ratificação da aprovação nos termos da seção "Procurações de Conflito de Interesses", na página 55 deste Prospecto, os recursos a serem captados no âmbito

da Oferta poderão ser aplicados pelo Fundo na: (i.1) aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, e (i.2) aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("Cotas de FII Conflitados"), desde que as Cotas de FII Conflitados estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n 476, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido, bem como, dos seguintes critérios: (a) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (b) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (c) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (d) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (e) para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (f) no caso de aquisição de Cotas de FIIs do gestor e coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 20% (vinte por cento) de patrimônio líquido; e (ii) aquisição pelo Fundo de CRI originados por sociedades do grupo econômico do Administrador e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que observados os seguintes critérios: (a) Indexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI, CDI ou sem previsão de indexador; (b) Duration do ativo no mínimo 1 mês; (c) Nível de concentração máximo de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada CRI individualmente até 50% do PL; (ii.d) ter sido objeto de oferta pública regulada nos termos das normas da CVM, observados os limites de concentração estabelecidos pela CVM; (e) Remuneração mínima equivalente a taxa livre de risco sem adição de spread; (f) Limite máximo de 100% do PL para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Administrador; e (g) limite máximo de 100% do patrimônio para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor. **Os "Riscos de Potencial conflito de interesses" estão previstos na página 135 deste Prospecto.**

CONSIDERANDO A REALIZAÇÃO DA PRESENTE OFERTA, COM O AUMENTO SIGNIFICATIVO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PASSIVO DO FUNDO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PARA QUE OCORRA UMA NOVA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, PARA A RATIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO.

Na data de 30 de junho de 2021, o Fundo possui 92,60% (noventa e dois inteiros e sessenta centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se

enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos captados no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Potencialmente Conflitados. **A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou pessoa a eles ligada, nos termos do § 2º do art. 34 da ICVM 472.**

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré-aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em (i) cotas de fundos de investimento imobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, e (ii) cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n 476, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido, serão:

- a) Para os fundos de investimento imobiliário cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- b) Para os fundos de investimento imobiliário cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- c) Para os fundos de investimento imobiliário cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

d) Para os fundos de investimento imobiliário cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

e) Para os fundos de investimento imobiliário cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

f) No caso de aquisição de os fundos de investimento imobiliário geridos pelo gestor e coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 20% (vinte por cento) de patrimônio líquido.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré-aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI originados por sociedades do grupo econômico do Administrador e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contraparte serão:

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

INDEPENDENTEMENTE DA RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A Procuração de Conflito de Interesse **poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista** que deliberar pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos

procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundolistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundolistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos captados no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta, bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos no item "Procuração de Conflito de Interesses" deste Prospecto; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar **e nos Fatores de Risco da Oferta "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 135 deste Prospecto.**

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.088,53 (cinco mil e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, vier a possuir em sua carteira 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, observado o seguinte:

- I. considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o segundo grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 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; e
- II. o Investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir Novas Cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo", na página 141 deste Prospecto.

Formador de Mercado

O Fundo contratará o Formador de Mercado para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições **(i)** da Instrução CVM 384, **(ii)** do Manual de Normas Formador de Mercado, **(iii)** do Comunicado 111, e **(iv)** do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, e independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, (i) se o Formador de Mercado infringir alguma das cláusulas ou condições estipuladas no Contrato de Formador de Mercado, (ii) caso ocorra alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado no âmbito do Contrato de Formador de Mercado, (iii) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial do Formador de Mercado não elidido no prazo legal; e/ou (vii) caso ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Normas de Formador de Mercado.

O Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal correspondente a R\$17.000,00 (dezesete mil reais), devendo o seu pagamento ser realizado diretamente pelo Fundo. A despesa referente à remuneração do Formador de Mercado representa o percentual anual correspondente a aproximadamente 0,1360% (um mil e trezentos e sessenta décimos de milésimos) do Montante Inicial da Oferta.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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 um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos 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, e (vii) 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) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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); ou (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.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.

MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DE PEDIDOS DE RESERVA PELOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS OU ORDENS DE INVESTIMENTO PELOS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO, PODEM SER ENCONTRADAS NA SEÇÃO "OFERTA NÃO INSTITUCIONAL", NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO, E NA SEÇÃO "OFERTA INSTITUCIONAL", NA PÁGINA 68 DESTE PROSPECTO.

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 CVM 11.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou

estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público Alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 138 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR** para a aplicação primordialmente nos Ativos Alvo, observado o estabelecido neste Prospecto Preliminar e na política de investimento do Fundo, prevista no artigo 3º do Regulamento do Fundo, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555.

Atualmente, a equipe de gestão do Fundo está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Segunda Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise do Gestor ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido formalmente aprovadas em auditoria de crédito e jurídica.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

Operações serão originadas internamente ou adquiridas no mercado secundário, objetivando um portfólio diversificado, com ativos *high grade* e *high grade enhanced*.

| Ativo Garantia | Setor | % | Tamanho | Taxa CRI | Prazo (meses) |
|--------------------|------------------|------|------------|---------------|---------------|
| Performado | Corporativo | 5.4% | 10,000,000 | IPCA + 9,00% | 48 |
| Performado | Home Equity | 5.4% | 10,000,000 | IPCA + 5,75% | 48 |
| A Performar | Energia | 9.8% | 18,000,000 | IPCA + 7,20% | 90 |
| Performado | Laje Corporativa | 9.8% | 18,000,000 | IPCA + 6,00% | 90 |
| A Performar | Energia | 9.8% | 18,000,000 | IPCA + 7,20% | 90 |
| Performado | Incorporadora | 9.8% | 18,000,000 | CDI + 3,00% | 90 |
| A Performar | Energia | 5.4% | 10,000,000 | CDI + 6,00% | 36 |
| Performado | Agronegócio | 9.3% | 17,000,000 | CDI + 7,50% | 120 |
| Performado | Loteamento | 8.1% | 14,800,000 | IPCA + 10,00% | 72 |
| A Performar | Incorporadora | 6.0% | 11,015,173 | CDI + 5,00% | 120 |
| 144,815,173 | | | | | 84 |

A estratégia de longo prazo é ter um portfólio diversificado entre indexadores, sempre levando em conta nossas perspectivas de mercado.

NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

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

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Alvo, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

No caso da aplicação em Ativos Potencialmente Conflitados, será necessária a aprovação de tal aplicação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas serão chamados a deliberar sobre a aprovação da aquisição pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato de assinatura do Pedido de Reserva e envio da Ordem de Investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou pessoa a eles ligada, nos termos do § 2º do art. 34 da ICVM 472.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no

âmbito da Primeira Emissão e da Oferta; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta e da Primeira Emissão; bem como a definição dos critérios de elegibilidade em linha com o atual entendimento da CVM, conforme descritos no item “Procuração de Conflito de Interesses” deste Prospecto, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Cotas de FII conflitados Administrador e de Cotas de FII conflitados Gestor e de CRI originados por sociedades do grupo econômico do Administrador e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes 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 Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da Ordem de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta e da Primeira Emissão; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 55 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 60 deste Prospecto Preliminar.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores e liderado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 136 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 68 deste Prospecto Preliminar;

- (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (viii) até a data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista nos anexos A e B da Resolução CVM 30, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas

Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s) e que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado.

No mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. Esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 136 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até a Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 109 A 138 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas

Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores

Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. Esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 136 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até a data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 72 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, 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.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional, observado que as ordens de investimento dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 136 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores e liderado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, estes verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do Artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida

a aquisição de Novas 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 o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de

comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. 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, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado

secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 109 a 138 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 85 deste Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar os Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Comissionamento dos Coordenadores

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará, por meio da Taxa de Distribuição Primária, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder ou pelo Coordenador Contratado, conforme o caso, as seguintes comissões e remunerações ("Remuneração"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: ao Coordenador Líder, no valor equivalente ao percentual de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado no âmbito da Oferta, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Distribuição"), sendo devido (i) ao Coordenador Contratado o valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total do montante efetivamente distribuído pelo próprio Coordenador Contratado; e (ii) ao Coordenador Líder o montante remanescente da Comissão de Distribuição.

A Remuneração não será ajustada na eventualidade de haver novos participantes na Oferta. Neste caso, o valor correspondente à remuneração de tais participantes será deduzido da Remuneração, podendo os Coordenadores instruir o pagamento diretamente para estes novos participantes. Deste modo, não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta em razão dessa eventual participação de novos distribuidores ou coordenadores.

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 84 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 19 de outubro de 2021 (“Data de Liquidação”).

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido.

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que para ela tenham realizado ordens de investimento ou enviado Pedidos de Reserva sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação dos Coordenadores.

Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas ou do Pedido de Reserva das Novas Cotas, conforme o caso, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada em seu Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento.

O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), a exclusivo critério dos Coordenadores, até a data de registro da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (inclusive em decorrência da *Due Diligence* a ser realizada):

- (i) obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação e coordenação da Oferta;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pelo Gestor da contratação dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços referentes à estruturação e à coordenação da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, no Contrato de Distribuição, os Atos de Aprovação da Oferta,

entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, 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;

- (viii) realização de Business Due Diligence previamente ao início do Road Show e à Data de Liquidação;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de Due Diligence, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenadores que, a exclusivo critério do Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da Due Diligence jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) recebimento, com antecedência de 02 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenadores, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de Due Dilligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, bem como conforme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as legal opinions não deverão conter qualquer ressalva;
- (xiv) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos

(conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

- (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) não ocorrência de (i) qualquer alteração relevante na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou (ii) qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxi) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, 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 do Código ANBIMA;

- (xxiii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxv) inexistência 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, as Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas 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 o investimento em Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxviii) confirmação do rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, este exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, 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. O Gestor e o Administrador, esta exclusivamente perante o Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxix) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxx) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para fins da Instrução CVM 400.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da Cláusula 18 do Contrato de Distribuição.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista (1) (2) |
|--------------------------|---|----------------------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM | 02/06/2021 |
| 2 | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar | 09/09/2021 |
| 3 | Início do Período de Reserva | 22/09/2021 |
| 4 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 23/09/2021 |
| 5 | Encerramento do Período de Reserva | 11/10/2021 |
| 6 | Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 13/10/2021 |
| 7 | Procedimento de Alocação | 14/10/2021 |
| 8 | Data de Liquidação das Novas Cotas | 19/10/2021 |
| 9 | Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento | 13/04/2022 |

(1) *Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.*

(2) *A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.*

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 72 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 09 de setembro de 2021 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Fundo, do Fundo, do Administrador, dos Coordenadores, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes *websites*:

(i) Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(ii) Fundo: <https://www.bluemacaw.com/cri/> (nesse *website* clicar em "Central de Downloads", em seguida clicar em "Emissões" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(iii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária da Segunda Emissão de Cotas do BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(iv) Coordenador Contratado: <https://www.orama.com.br/oferta-publica> (neste website, procurar por "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

(v) 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", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Para acesso o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

(vi) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

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

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte

| Quantidade de Cotas do Fundo (30/06/2021) | Patrimônio Líquido do Fundo (30/06/2021) | Valor Patrimonial das Cotas (30/06/2021) |
|--|---|---|
| 399.500 | R\$40.287.207,57 | 100,84 |

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

| Cenários | Quantidade de Novas Cotas Emitidas | Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta | Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$) | Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$) |
|-----------------|---|---|--|--|
| 1 | 52.078 | 451.458 | 45.287.216,35 | 100,29 |
| 2 | 1.562.338 | 1.961.838 | 190.287.278,95 | 96,99 |
| 3 | 1.874.805 | 2.274.305 | 220.287.235,62 | 96,86 |

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de junho de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional

Histórico das Negociações

Não houve negociações com o ativo no mercado secundário até a data de 31 de maio de 2021.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo**Principais Características das Cotas da Primeira Emissão**

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, subscritas e efetivamente integralizadas por 8 (oito) investidores, atingindo o montante total de R\$39.950.000,00 (trinta e nove milhões, novecentos e cinquenta mil reais).

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos

A composição da carteira do Fundo, na data de 30 de junho de 2021, é a seguinte:

| # | Ativo | Código do Ativo | Nome | Emissor | Ag. Fiduciário | Indexador | Taxa de Aquisição ³ | Taxa MTM ⁴ | Vencimento | Duração (anos) | Saldo Curva (R\$ mm) | Saldo MTM (R\$ mm) | % do PL |
|---|-------|-----------------|----------------|-----------|----------------|-----------|--------------------------------|-----------------------|------------|----------------|----------------------|--------------------|------------|
| 1 | CRI | 20K0699593 | BRF | ISEC | Pavarini | IPCA | 6.00% | 5.50% | dez-27 | 3.2 | 12.00 | 12.10 | 30% |
| 2 | CRI | 20H0695880 | GPA | Bari | Vórtx | IPCA | 5.00% | 5.00% | ago-35 | 6.7 | 7.18 | 7.21 | 18% |
| 3 | CRI | 21D0733780 | Cashme | Gaia | Vórtx | IPCA | 5.75% | 5.50% | out-28 | 3.1 | 5.04 | 4.99 | 12% |
| 4 | CRI | 20J0909894 | Canopus | Travessia | Vórtx | IPCA | 6.00% | 6.00% | jan-36 | 6.5 | 4.30 | 4.25 | 11% |
| 5 | CRI | 20B0817201 | Prevent Senior | Gaia | Vórtx | IPCA | 4.82% | 4.82% | mar-35 | 6.3 | 2.53 | 2.53 | 6% |
| 6 | CRI | 17I0142307 | SouzaCruz1 | ISEC | Vórtx | IPCA | 6.00% | 6.00% | set-27 | 3.2 | 2.00 | 2.30 | 5% |
| 7 | CRI | 17I0142635 | SouzaCruz2 | ISEC | Vórtx | IPCA | 6.00% | 6.00% | set-27 | 3.2 | 2.00 | 2.30 | 5% |
| 8 | CRI | 20F0870073 | Embraed | Habitasec | Oliveira Trust | CDI | 5.30% | 5.50% | ago-26 | 2.6 | 2.00 | 1.97 | 5% |
| | | | | | | | | | | | 4.4 | 37.63 | 92% |

Demonstrativo dos custos da Oferta

Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo as comissões de estruturação, coordenação e distribuição devidas às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, serão arcados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição:

| Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$) | | % em relação à Oferta (2) | Valor por Nova Cota (R\$) | % em relação ao preço unitário da Nova Cota |
|---|--------------|---------------------------|---------------------------|---|
| Comissão de Estruturação (Volume Base - com <i>Gross Up</i>) (1) (3) | 1.500.000,71 | 1,00 | 0,96 | 1,00 |
| Tributos sobre Comissão de Estruturação | 160.210,37 | 0,11 | 0,10 | 0,11 |
| Comissão de Distribuição (Volume Base - com <i>Gross Up</i>) (1) (3) | 3.375.001,61 | 2,25 | 2,16 | 2,25 |
| Tributos sobre Comissão de Distribuição | 360.473,33 | 0,24 | 0,23 | 0,24 |
| Assessores Legais | 325.000,00 | 0,22 | 0,21 | 0,22 |
| Taxa de Registro na CVM | 317.314,36 | 0,21 | 0,20 | 0,21 |
| B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade | 10.359,14 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas | 12.354,69 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa) | 37.064,11 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável) | 63.000,01 | 0,04 | 0,04 | 0,04 |

| Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$) | | % em relação à Oferta (2) | Valor por Nova Cota (R\$) | % em relação ao preço unitário da Nova Cota |
|--|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Taxa de Evento Corporativo – Subscrição DP (fixa) | 24.090,77 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| ANBIMA – Taxa de Registro (variável) | 15.700,00 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| Custos de Marketing | 20.000,00 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| Outros Custos | 10.000,00 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| TOTAL | 6.230.569,10 | 4,15% | 3,99 | 4,16% |

- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento, por meio da Taxa de Distribuição Primária, das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$150.000.71,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.
- (3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais", na página 75 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

| Preço de Subscrição (R\$) | Custo por Nova Cota (R\$) | Taxa de Distribuição Primária | % em relação ao valor unitário da Nova Cota | Valor Líquido por Nova Cota (R\$)⁽¹⁾ |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| 100,00 | 96,01 | 3,99 | 4,16% | 96,01 |

- 1 O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que serão arcados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, dos

Coordenadores, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário", então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Fundo

Website: <https://www.bluemacaw.com/cri/> (nesse *website* clicar em "Central de Downloads", em seguida clicar em "Emissões" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar");

Coordenador Líder

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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon
CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária da Segunda Emissão de Cotas do BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Coordenador Contratado

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, parte, Botafogo
CEP 22250-906, Rio de Janeiro, RJ

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8092

E-mail: douglas.paixao@orama.com.br / mercadodecapitais@orama.com.br

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

<https://www.orama.com.br/oferta-publica> (neste website, procurar por "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Prospecto Preliminar").

Gestor

BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste,
Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista
CEP 04578-000 - São Paulo – SP
At.: Srs. Celina Guimarães / Carolina Avancini / Manuela Aguiar
Tel.: +55 (11) 2050-4700
E-mail: ri@bluemacaw.com
Website: <https://www.bluemacaw.com/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º,
5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e
4º andares - Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo – SP
Telefone: (11) 2146-2000

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acessar este Prospecto Preliminar no Fundos.net: <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” em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário” clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “BlueMacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”).

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Bluemacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário” Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a atualização, por referência a este Prospecto Preliminar, das informações financeiras previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e III.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador poderão ser encontradas no Capítulo XIV do Regulamento.

Demonstrações Financeiras do Fundo

Considerando que o Fundo iniciou suas atividades em 2021, ainda não há demonstrações financeiras disponíveis do Fundo. Uma vez que as demonstrações financeiras estejam disponíveis, elas estarão à disposição para consulta, na periodicidade legal, no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo I – Do Fundo", "Capítulo II – Do Objeto", "Capítulo III – Da Política de Investimentos", "Capítulo IV – Das Cotas", "Capítulo VI – Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", "Capítulo VII – Das Novas Emissões de Cotas", "Capítulo VIII – Da Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo IX – Da Assembleia Geral", "Capítulo XI – Da Administração", "Capítulo XII – Das Obrigações do Administrador", "Capítulo XIII – Das Vedações ao Administrador", "Capítulo XIV – Da Remuneração do Administrador", "Capítulo XVII – Das Demonstrações Financeiras" e "Capítulo XXII – Das Disposições Finais".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Capítulo XI – Da Administração", "Capítulo XII – Das Obrigações do Administrador" e "Capítulo XIII – Das Vedações ao Administrador".

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto

Base Legal

O **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público Alvo

O Fundo destina-se a investidores em geral podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do FUNDO e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Objetivo

O objeto do Fundo é a realização de investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos Ativos Alvo.

Os ativos imobiliários que compõem, lastreiam ou garantem os Ativos Alvo poderão estar localizados no território nacional.

Política de investimentos

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação de qualquer dos Ativos.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor e, quando o ativo excepcionalmente for imóvel, serão aplicados pelo Administrador, após orientação da Gestor. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando a Política de Investimentos do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: (a) Pagamento da taxa de administração; (b) Pagamentos de encargos e despesas do Fundo, inclusive despesas com aquisição ou venda de Ativos, todos previstos no Art.47 da Instrução CVM 472; (c) Alienação, locação, arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (d) Investimento em Ativos-Alvo; e (e) Investimento em outros Ativos.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

O Fundo terá uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12 avos (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo") e que deverá ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo e (b.1) valor equivalente a até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a partir do 13º mês, contados da data da primeira integralização do Fundo, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros ("Taxa de Administração")

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante, ao controlador e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. O Gestor, renunciou ao recebimento do montante equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) da taxa de gestão atribuída ao Gestor, deduzido do percentual da Taxa de Administração cobrada dos Cotistas do Fundo, a partir da Data de Liquidação das Novas Cotas até 29 de fevereiro de 2022 (inclusive). A partir de 01 de março de 2022 (inclusive), a taxa de gestão a que a Gestora faz jus voltará a ser devida em sua integralidade ("Remuneração do Gestor").

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde

que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas de emissão do Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de performance.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos cotistas do Fundo, não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos do Administrador ou do Gestor por pura discricionariedade destes.

Política de Divulgação de Informações

O Administrador deve prestar aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Para fins do disposto no Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput depende de anuência do cotista do Fundo, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização. O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Política de Distribuição de Resultados

Sem prejuízo do disposto abaixo, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social conforme previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Administrador, após ouvida a recomendação do Gestor, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observado o disposto no inciso VIII do art. 35 da Instrução CVM 472.

Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, após ouvida a recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não

seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Administrador, após ouvida a recomendação do Gestor, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o disposto acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima. Para constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Perfil do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 340 bilhões (dados ANBIMA, fevereiro/2021¹) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2983² fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 383 bilhões e 102 fundos⁴ sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em fevereiro de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

1 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.ansbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

2 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.ansbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

3 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.ansbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

4 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.ansbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

Perfil do Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP Investimentos foi fundada em 2001⁵, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores⁶, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro.

Em 2011, a XP Investimentos estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP⁷, Clear⁸ e Rico⁹).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP Investimentos configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios¹⁰. Em setembro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.500.000 (um milhão

5 <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2018/08/em-17-anos-xp-muda-industria-de-investimentos-e-incomoda-bancos.shtml>

6 <https://conteudos.xpi.com.br/aprenda-a-investir/relatorios/xp-investimentos/>

7 www.xpi.com.br

8 www.clear.com.br

9 www.rico.com.br

10 <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/05/1883307-itaú-fecha-acordo-para-comprar-participacao-na-xp-investimentos.shtml>

e quinhentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$ 350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Em dezembro de 2019, a XP Inc. realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 (setenta e oito) bilhões¹¹. Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem as seguintes áreas de atuação¹²: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores¹³; (ii) asset management¹⁴, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

Em 14 de outubro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.640.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra¹⁵.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.¹⁶

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,6% de participação nesse segmento até novembro de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações.¹⁷

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP Investimentos atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na

11 <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,xp-estrela-na-bolsa-americana-com-acao-mais-cara-que-o-previsto,70003121895>

12 <https://www.xpi.com.br/xp-inc/>

13 <https://www.xpinstitucional.com.br/#/investment-banking>

14 <https://www.xpasset.com.br/#/>

15 <https://investors.xpinc.com/investor-relations> e <https://investors.xpinc.com/static-files/6ad2adc9-65d5-4772-9624-fe48769432fc>

16 <https://www.xpinstitucional.com.br/#/investment-banking>; <https://www.xpinstitucional.com.br/#/corporate-desk> e <https://www.xpinstitucional.com.br/#/perfil-institucional>

17 https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.html

estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo¹⁸; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões¹⁹; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões²⁰; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões²¹; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões²²; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões²³; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões²⁴; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões²⁵; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões²⁶; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões²⁷; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões²⁸ e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP Investimentos foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias²⁹.

Perfil do Coordenador Contratado

A Órama foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de maio de 2011. A ÓRAMA foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da ÓRAMA estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da ÓRAMA se tornou possível com

18 <https://www.moneytimes.com.br/via-varejo-inicia-mudanca-de-conselheiros-com-indicacoes-da-klein-e-da-xp/> e <https://economia.uol.com.br/noticias/reuters/2019/06/14/gpa-levanta-r23-bi-em-leilao-de-venda-de-participacao-na-via-varejo.html>

19 https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/25fdf098-34f5-4608-b7fa-17d60b2de47d/prospectos/aa9c4bba5175f07509373974a3d764bfb41d90733e1366539d379ae26904c419/anuncio_de_encerramento.pdf

20 <https://www.sunoresearch.com.br/noticias/light-fixa-valor-acoess/>; https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/50b51302-4c48-4351-b296-bfcb65fd70a/comunicado-ao-mercado/ed82164310524d7b62ad82affd84c5927f1ce09aa29457aeed2f8886a7b4030/encerramento_da_oferta_publica_de_distribuiacao_de_acoes_ordinarias.pdf

21 <https://ir.afya.com.br/static-files/751c7736-d107-4a26-80c4-c9e7cfb3476e>

22 <https://api.mziq.com/mzfilemanager/d/437bf607-6e35-4ac9-973f-608b2497e42d/9e00f6a8-094a-f1bd-107d-20627478bc39?origin=1>; <https://www.sunoresearch.com.br/noticias/movida-acoess-oferta-15-movimenta/>

23 http://www.omegageracao.com.br/download_arquivos.asp?id_arquivo=BE3CA1DC-7144-4AD3-8023-B5EC65E7C110; <https://valor.globo.com/financas/noticia/2019/09/25/mega-capta-r-8307-milhes-sem-lote-adicional-diz-fonte.ghtml>

24 [https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Project%20Family%20Office%20-%20An%C3%Bancio%20de%20Encerramento%20\(13.11.2019\).pdf](https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Project%20Family%20Office%20-%20An%C3%Bancio%20de%20Encerramento%20(13.11.2019).pdf)

25 https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Anuncio_encerramento_Banco_Brasil.pdf

26 https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdb9b7/cvmfatos-relevantes-e-comunicado-ao-mercado/f89217fd743a17efc5ceda9ce8d2830779a60d7b095862b1811ab5f75cd099c2/fato_relevante_oferta_restrita_precificacao_22102019.pdf

27 [https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Cyrela-Prospecto%20Definitivo_vFinal%20\(29.10.2019\).pdf](https://institucional.xpi.com.br/downloads/BO/Cyrela-Prospecto%20Definitivo_vFinal%20(29.10.2019).pdf)

28 <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/229b4136-0ad2-40ff-b986-107aa9fec21e/abee4639-84ea-0124-f4b4-5d78d608a838?origin=1>; <https://acionista.com.br/unidas-confirma-oferta-de-acoes-follow-on-que-pode-ficar-em-torno-de-r-17-bi/>

29 <https://www.xpinstitucional.com.br/#/>

a criação de fundos de investimento em cotas - que investem de 95% a 100% de suas cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo ÓRAMA há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a ÓRAMA lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da ÓRAMA foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures, todos registrados na CETIP); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F)³⁰.

Perfil do Gestor

A BlueMacaw é uma gestora de ativos alternativos sediada em São Paulo, Brasil. Antes de fundar a gestora em fevereiro de 2019, Marcelo Fedak foi Diretor Geral da Blackstone responsável pelos investimentos imobiliários na América Latina de Janeiro de 2015 até janeiro de 2019.

Os sócios Marcelo Fedak, Ariel Almeida, Caroline Ebel, Roberto Sérgio Dib, Carolina Avancini, e Manuela Aguiar, possuem experiência no mercado financeiro local e internacional. Eles associam uma parte significativa de suas carreiras no mercado

³⁰ Fonte: <https://www.orama.com.br/compliance> > clicar em Formulário de Referência ADM PJ (https://oramamedia.s3.amazonaws.com/public_area_files/%C3%93rama_DTVM_-_Formul%C3%A1rio_de_Refer%C3%Aancia_2019_-_LOGO.pdf)

financeiro brasileiro à longa e sólida relação que criaram. Além deles, a BlueMacaw conta com outros 2 sócios e 4 colaboradores em 31 de maio de 2021.

O Gestor iniciou suas atividades em fevereiro de 2019, quando identificou oportunidades atrativas com *ticket* mais baixos e com menos competição no mercado imobiliário brasileiro. Usando a rede de relacionamentos dos sócios, conhecimento operacional e também por meio de processos completos de *due diligence* e gestão dos ativos, o Gestor acredita que o Fundo será capaz de se beneficiar da situação atual de mercado e gerar retornos ajustados atrativos.

O Gestor acredita que sua abordagem de investimento aliada ao sólido relacionamento desenvolvido no meio empresarial brasileiro foi extremamente relevante para lançar sua plataforma imobiliária.

Visão Geral:



Fonte: Gestor

1. Track record dos sócios BlueMacaw

2. Ativos sob gestão da BlueMacaw, considerando equity e dívida

3. A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

Por que BlueMacaw?



Fonte: Gestor

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

O time da BlueMacaw possui um *track record* em operação de securitização imobiliária, além de ter experiência em crédito, sendo que ao longo de 7 anos parte dos sócios atuava na RB Capital Securitizadora, estruturando e gerindo diversos ativos de crédito estruturado, como CRI, CRA e debêntures. Nesse período, a equipe estruturou mais de R\$20 bilhões e fez a gestão de mais de R\$39 bilhões de ativos securitizados com perfis diversificados de risco e de estrutura.

Desde a sua concepção o Gestor fez algumas aquisições e captações, entre elas um investimento no Novotel Berrini, no conjunto de escritórios CENESP e CENU, os três projetos localizados na cidade de São Paulo, bem como as seguintes aquisições de galpões logísticos: (i) no Rio de Janeiro com contrato de locação atípica de mais de 10 anos com uma das maiores varejistas do país; (ii) em São Bernardo do Campo, com contratos de locação com duas empresas de grande porte, sendo uma focada no e-commerce; (iii) em Extrema – MG, com contrato de locação atípico de mais de 10 anos para uma grande empresa do setor de e-commerce, sendo que as aquisições dos galpões do Rio de Janeiro e de Extrema contaram com o apoio do time de crédito da BlueMacaw para a estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Em agosto de 2020 o Gestor assinou um acordo estratégico com a XP Inc, que passou a se tornar acionista minoritário do Gestor, além de fazer a 1ª e a 2ª Emissões do BLUEMACAW RENDA+ FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e a 1ª e 2ª Emissões do BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Linha do Tempo:



Fonte: Gestor

Os sócios do Gestor constituem seu Comitê Executivo. O Comitê Executivo monitora as transações, avalia as oportunidades de investimento e busca consistentemente agregar valor aos investimentos da gestora. Cada membro do Comitê Executivo também participa do processo de aprovação de investimentos do Fundo (“Comitê de Investimentos”). O Comitê de Investimentos, que é responsável por revisar e aprovar todas as decisões relacionadas a investimentos e disposições do Fundo, é presidido por Marcelo Fedak e enfatiza uma abordagem baseada em consenso entre seus membros para a tomada de decisão.

O time de investimentos da BlueMacaw está representado no gráfico abaixo:

Time Experiente e Consistente

| | | Experiência |
|---|---|---|
|  | Marcelo Fedak CEO | 15 CREDIT SUISSE Goldman Sachs btg pactual Blackstone |
| | Caroline Ebel CFO | 20 pwc tarpon capital Blackstone |
| | Ariel Almeida COO | 10 btg pactual CHICAGO BOON Kraft Heinz |
| | Roberto Dib Fundo de Fundos | 11 Claritas GLP RB CAPITAL MONETAÍ |
| | Carolina Avancini Crédito | 10 Itaú BBA RB CAPITAL MONETAÍ |
| | Manuela Aguiar Jurídico | 13 BRAZILIAN btg pactual RB CAPITAL MONETAÍ |
| | Celina Guimarães RI | 22 pwc GP Investments HSI |
| | Tadeu Ferreira Aquisições | 7 TISHMAN SPEYER wework |
| | Renata Campos Associada | 6 COMPASS GROUP |
| | Joaquim Segall Analista | 2 COMPASS GROUP |
| | Rodrigo Alcântara Analista | 3 Itaú HSBW VISION REAL WEALTH |
| | Lucas Marques e Rodrigo Andrade Fundações | - |

BlueMacaw

Fonte: Gestor

Abaixo um resumo do currículo do time de investimentos sênior do Gestor:

Marcelo Fedak é CEO e Fundador da BlueMacaw. Sr. Fedak foi Diretor Geral da Blackstone na América Latina onde foi responsável por começar e chefiar as operações e investimentos imobiliários da Blackstone na região de Janeiro de 2015 até Janeiro de 2019. Antes disso, Sr. Fedak foi Head da área de Real Estate do BTG Pactual (maior banco de investimentos independente do Brasil) onde ele alocou \$2,6 bilhões de equity entre Junho de 2009 e Setembro de 2014. Ao longo dos últimos 10 anos, Sr. Fedak foi responsável por mais de \$10 bilhões em investimentos imobiliários na América Latina. Antes de sua trajetória de 10 anos na área de Real Estate Private Equity, ele esteve envolvido na execução de mais de \$30 bilhões em transações de M&A e mercado de capitais no Goldman Sachs e Credit Suisse no Brasil. Sr. Fedak é graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas - Escola de Administração de Empresas de São Paulo (FGV-EAESP) em São Paulo.

Carolina Avancini é sócia e responsável pela estratégia de fundos de crédito imobiliário na BlueMacaw e é baseada em São Paulo. Sra Avancini trabalha no mercado imobiliário há mais de 10 anos e adquiriu experiência nos setores de crédito e de estruturação de créditos imobiliários, incluindo, CRIs. Antes de se juntar à BlueMacaw, Sra. Avancini fundou a Monetaí, em conjunto com o Sr. Dib. Ela também foi *head* de estruturação de produtos na RB Capital e trabalhou na área de crédito corporativo do Itaú BBA. Sra. Avancini é Engenheira Civil formada pela UNICAMP, com MBA em administração pela FGV-EAESP.

Caroline Ebel é sócia e CFO da BlueMacaw. Ao longo dos últimos 18 anos, Sra. Ebel obteve extensa experiência em auditoria financeira assim como uma ampla gama de responsabilidades gerindo a área financeira de fundos de private equity no Brasil. Antes de se juntar à BlueMacaw, a Sra. Ebel trabalhou com o Sr. Fedak na Blackstone onde ela era responsável pela área financeira, contábil, e fiscal dos fundos da Blackstone na América Latina. Antes disso, ela foi auditora na PricewaterhouseCoopers por 11 anos e depois diretora de finanças e relação com investidores na Tarpon Investimentos. Sra. Ebel é graduada em Contabilidade pela UNIP em São Paulo e Economia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Ela também possui um MBA Executivo pelo INSPER em São Paulo.

Ariel Almeida é sócio e responsável pela área de aquisições da BlueMacaw. Ao longo dos últimos 9 anos, Sr. Almeida adquiriu uma extensa experiência em investimentos

imobiliários e de private equity. Antes de entrar na BlueMacaw, o Sr. Almeida trabalhou com os Srs. Fedak e Kibel na área de real estate do BTG Pactual onde esteve envolvido em aproximadamente \$10 bilhões em transações de real estate, incluindo a criação de uma das maiores empresas de properties do Brasil. Após a sua experiência no BTG Pactual, Sr. Almeida assumiu cargos de liderança na Kraft Heinz Company, uma empresa do portfólio da 3G Capital e Berkshire Hathaway. Sr. Almeida é graduado em Administração de Empresas pela FGV-EAESP em São Paulo e possui MBA com honras pela University of Chicago Booth School of Business.

Roberto Sérgio Dib é sócio e responsável pela estratégia de fundo de fundos na BlueMacaw e é baseado em São Paulo. Sr. Dib trabalha no mercado imobiliário há mais de 11 anos e atuou nos setores financeiros e de investimento imobiliário, bem como na gestão de ativos imobiliários. Antes de se juntar à BlueMacaw, Sr. Dib fundou a Monetai, em conjunto com a Sra. Avancini, onde fazia a gestão de um fundo de fundos. Ele também foi *head* de gestão de CRIs/CRAs, Tesouraria e desenvolvimento de novos produtos na RB Capital e Diretor de Investimentos e CFO Interino na GLP. Sr. Dib é graduado em administração pela FGV-EAESP.

Tadeu Ferreira é principal na BlueMacaw e é baseado em São Paulo. Sr. Ferreira trabalha com real estate private equity por mais de quatro anos, com experiência em transações em diversos setores e diversos tamanhos. Ele trabalhou durante todo o ciclo de investimento de ativos de real estate, incluindo desenvolvimentos, locação, refinanciamento, gestão e disposições. Antes de se juntar à BlueMacaw, Sr. Ferreira foi um analista na Hemisfério Sul Investimentos. Sr. Ferreira é graduado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

O Gestor possui um Conselho composto por indivíduos com expertise e experiência tanto no mercado local como internacional. Esses conselheiros são profissionais independentes que trabalham com o Gestor fornecendo conselhos estratégicos, visão de mercado, forte conhecimento regional e acesso a uma rede de relacionamentos que auxilia na prestação de um bom serviço aos clientes e ajuda na prospecção de oportunidades ao redor do mundo. Apesar de não serem funcionários, sócios, ou colaboradores diretos da BlueMacaw, esses profissionais possuem um vínculo forte e estratégico com o Gestor.

| Nome | Posição | Anos de Experiência |
|-----------------|--------------------------|----------------------------|
| Rodolpho Amboss | Conselheiro Independente | 35 |
| Jill Wallach | Conselheira Independente | 24 |

Rodolpho Amboss é um membro do Conselho da BlueMacaw. Sr. Amboss é co-fundador e Diretor Executivo da Silverpeak Real Estate Group. Ele também atua como *Chief Compliance Officer* da Silverpeak Real Estate Partners L.P. e CFO Global da Silverpeak Legacy Funds. Sr. Amboss entrou no Lehman Brothers em 1996 como um membro da área de real estate investment banking onde ele participou de uma série de operações financeiras, transações de M&A e mercado de capitais tanto para clientes públicos como privados. Em 2000, ele ajudou a criar a área de real estate do banco sendo o principal responsável global pela gestão financeira e de riscos. Antes do Lehman, ele trabalhou na Gafisa S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras residenciais do Brasil. Sr. Amboss é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio de Janeiro e possui MBA pela University of Chicago, e atualmente participa do conselho de muitas empresas de real estate ao redor do mundo.

Jill Wallach foi sócia e membro do Conselho Geral Internacional do BTG Pactual. Sra. Wallach era responsável pela área legal, regulatória, e de compliance das divisões de gestão de recursos, investment banking, e private banking do banco. Foi selecionada pela Legal 500 em 2014 e 2013, como uma das top 100 *in-house* Corporate Counsel na América Latina e nos Estados Unidos, respectivamente. Anteriormente, em 2009, Sra. Wallach foi do conselho do Credit Suisse Securities (USA) LLC. Ela era responsável pelo mercado de capitais *cross-border* e transações de M&A, com foco na América Latina. Sra. Wallach foi também membro do comitê de investment banking. Antes de entrar no Credit Suisse em 2004, ela possuiu cargos semelhantes no Merrill Lynch. Sra. Wallach possui L.L.M. em Direito Empresarial Internacional pela University of Salzburg na Austria e pela University of the Pacific em Sacramento, California. Ela conquistou seu J.D. pela New York Law School e é graduada pela State University of New York em Albany.

O Gestor possui uma conselheira independente de Compliance e Risco que possui ampla experiência na área. Essa conselheira é uma profissional independente que trabalha com o Gestor para garantir os mais elevados níveis de controles internos e governança. Apesar de não ser funcionária, sócia, ou colaboradora direta da BlueMacaw, ela possui um vínculo forte e estratégico com o Gestor.

| Nome | Posição | Anos de Experiência |
|----------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Luciana Aguiar | Conselheira de Compliance e Risco | 25 |

Luciana Aguiar é sócia da Bocater, Camargo, Costa e Silva, Rodrigues Advogados com 25 anos de experiência profissional. Sra. Aguiar tem 18 anos de experiência prévia em uma grande empresa de auditoria (PwC) como sócia do departamento de fiscal e consultoria até 2012. Ela possui relevante conhecimento de padrões de auditorias, legislação fiscal e contábil, regulação de empresas públicas, planejamento e análise de operações comerciais, M&A *due diligence* e estruturação de negócios. Sra. Aguiar é Professora de Direito Fiscal e Corporativo na GVlaw – FGV Direito São Paulo e também de um curso de contabilidade para advogados no Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET). Ela é membro do grupo de pesquisa de direito tributário e multidisciplinar (Law and Accounting) e autora de vários livros, incluindo "Corporate Tax Governance: Essential Aspects" (2015, Ed. Quartier Latin). Sra. Aguiar é graduada em Direito (LL.B.), Contabilidade (B.Acc.Sci.) e Economia (B.Ec) com Masters em Direito Tributário pela FGV.

Cinco Principais Fatores de Riscos

Risco relativo a novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, 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.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento 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.

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII atualmente estão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada um dos Ativos Alvo investidos, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 126 deste Prospecto), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

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 ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade 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, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, 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 o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor 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 do Administrador, Gestor, 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 o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Assim, tendo em vista que a aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva e do envio da Ordem de Investimento, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta e da Primeira Emissão, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 55 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 60 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor e/ou dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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 do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

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 de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os

Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. 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 ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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 limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com

diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (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. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor 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.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. 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. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas

mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

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, 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 aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, 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. 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.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador 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 IR, 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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução 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 Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos regulatórios

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e 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 e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Riscos Arelados aos FII investidos

Pode não ser possível para o Administrador e/ou Gestor identificar falhas na administração ou na gestão de FII eventualmente investidos pelo Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

(i) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelos FII investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FII investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

(ii) Risco relativo às informações disponíveis sobre os FII investidos

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII Investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

(iii) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio dos FII Investidos

A análise do potencial econômico da região dos ativos indiretamente investidos pelo Fundo deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FII investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FII investidos poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de

perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 de investimento, 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.

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

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 ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade 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, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor 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 do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade 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.

A RENTABILIDADE ALVO 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.

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta 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 ou que sejam devedores ou contrapartes dos 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 o Gestor 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.

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

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

Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, 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.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser parte em diversas ações judiciais, nas esferas cível, tributária e trabalhista e/ou procedimentos administrativos ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis em tais processos judiciais ou procedimentos administrativos ou arbitrais, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com eventuais perdas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que poderão ser chamados a arcar com eventuais perdas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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 e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por Quórum Qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, 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.

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.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento 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.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, 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.

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.

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII atualmente estão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada um dos Ativos Alvo investidos, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 126 deste Prospecto), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Risco de crédito dos Ativos de Liquidez

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas serem chamados a efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este

estar sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

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

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se-ão, primordialmente, à aplicação em CRI, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, a variação do valor dos Ativos Alvo, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo investirá primordialmente seu patrimônio em CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos

de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, 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.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, 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.

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) e/ou por quaisquer CRI ou fundos de investimento investido, indiretamente 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que 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 sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

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.

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir 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 de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimentos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo.

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário 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.

Riscos ambientais

Os imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo

e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) 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 do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis

Os bens imóveis que compõem (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), 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.

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

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. 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. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição de shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão 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, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, e conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência 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 do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do 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 pelo Administrador 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.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do

imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua 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, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos nos Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Risco relativo ao Fundo ser constituído na forma de condomínio fechado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco relativo a substituição do Gestor

A substituição do Gestor 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 pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

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

O Gestor, 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 o Gestor 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.

II. Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, 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 o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor 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 do Administrador, Gestor, 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 o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Assim, tendo em vista que a aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva e do envio da Ordem de Investimento, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas pela ratificação da aquisição pelo Fundo de Ativos Potencialmente Conflitados, desde que observados os critérios listados no Anexo I ou Anexo II, conforme o caso, da Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta e da Primeira Emissão, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 55 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3", na página 74 deste Prospecto Preliminar, os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos recibos das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e

incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, dos Coordenadores, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme sua respectiva Ordem de Investimento ou Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

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

III. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, 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 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.

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

O Administrador e o Gestor 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 estes.

I. 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 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular

de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam 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 11.727/08, 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 Lei nº 11.727/08.

II. 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, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação dos 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 do Administrador e/ou do Gestor 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 ADMINISTRADOR E O GESTOR 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Segunda Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Contratado e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Contratado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Contratado e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Contratado.

O Administrador e o Coordenador Contratado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Em agosto de 2020, o Gestor, seus controladores e outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico firmaram um acordo de investimento com entidades do grupo econômico da XP Investimentos ("Grupo XP"), por meio do qual o Grupo XP se tornou direta e indiretamente sócio minoritário do Gestor do Fundo. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrente do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

Ainda, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam a presente Oferta, o Coordenador Líder atuou como coordenador na oferta das Primeira e Segunda Emissões de Cotas do BlueMacaw Renda + FOF Fundo de Investimento Imobiliário e das Primeira e Segunda Emissões de Cotas do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário, outros fundos geridos pelo Gestor.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados pelos cotistas, por meio da Taxa de Distribuição Primária.

Relacionamento do Coordenador Contratado com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Contratado e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Contratado e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador com o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Contratado, na data deste

Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. O Coordenador Contratado e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O Coordenador Contratado, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, o Coordenador Contratado e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Contratado e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

-
- ANEXO I** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - ATOS DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA SEGUNDA EMISSÃO, DA OFERTA, DA RENÚNCIA DOS COTISTAS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO O REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE
- ANEXO VIII** - MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 41**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 41** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;
- (d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;
- (e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”);

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.07.27 16:08:01
+03'00'

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2021.07.27 16:08:23 +03'00'

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

1

Internal Use Only

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 41**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 41**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

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

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, conforme elencados na IN CVM 472 (“Ativos”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

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

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

Art. 5º A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

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

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

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

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 10 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a

atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá mediante oferta pública as cotas do Fundo.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

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

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

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

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

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

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

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo, até o

montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03.

Parágrafo Primeiro - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Segundo - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo

31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos alugueis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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

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

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o

FUNDO e o gestor, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas

emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

§1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, 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**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

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

Art. 25 - 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

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

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

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

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

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

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

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

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

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

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

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

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

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

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

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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

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

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s)

representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

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

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

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

Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

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

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, 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**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

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

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) 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 art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

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

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

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

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

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

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

Art. 47 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 49 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto 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.

Art. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 52 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 54 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2020.

REINALDO GARCIA
ADAO:092052267
00

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2021.07.27 16:08:41
-03'00'

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2021.07.27 16:08:50
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 41**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATOS DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA SEGUNDA EMISSÃO,
DA OFERTA, DA RENÚNCIA DOS COTISTAS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA
E DO REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO O REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

CNPJ/ME N.º 38.294.221/0001-92

1. DATA, HORA, LOCAL:

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

2. MESA:

Presidente: Reinaldo Garcia Adão.

Secretário: Maurício Magalhães.

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

4. DELIBERAÇÕES POR UNANIMIDADE: Os cotistas aprovaram:

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

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

(a) Pagamento da taxa de administração;”

(...)

“Art. 47 – O FUNDO terá uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12 avos (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do FUNDO; ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do



FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo”) e que deverá ser pago à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do FUNDO (“Taxa de Administração”) e (b.1) valor equivalente a até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b.2) 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a partir do 13º mês, contados da data da primeira integralização do FUNDO, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §2º deste artigo.

(...)

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

“Art. 61. Constituem encargos do FUNDO:

(a) *A Taxa de Administração;*”

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



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

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

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

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

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



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

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

- (a) **Quantidade Inicial de Cotas:** a ser definida após a fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Cotas”);
- (b) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, até R\$151.000.000,00 (cento e cinquenta e um milhões de reais), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”);
- (c) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Cotas Adicionais”), por decisão da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Lote Adicional”);
- (d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (e) **Registro para distribuição e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de



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

(f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, foi a reunião encerrada.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021.



Mesa: REINALDO GARCIA
ADAO:092052267
00

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.06.02 18:29:17 -03'00'

Reinaldo Garcia Adão
Presidente

MAURICIO DA SILVA
MAGALHAES
SEVERINO:1094730971
3

Digitally signed by MAURICIO
DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2021.06.02 18:30:20
-03'00'

Maurício Magalhães
Secretário

**REGULAMENTO DO BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

02 de junho de 2021

Internal Use Only

I - DO FUNDO

Art. 1º - **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste Regulamento como FUNDO, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O FUNDO é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>).

§ 2º – O FUNDO será gerido ativamente pela **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 17.261, de 15 de julho de 2019, neste ato representado na forma do seu contrato social (doravante simplesmente denominada GESTORA).

§ 3º – O Fundo é destinado ao público em geral podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do FUNDO e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que o FUNDO seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o FUNDO apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) somente poderão participar do FUNDO, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única

e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário.

§4º - Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), o FUNDO é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliário Gestão Ativa”.

II - DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do FUNDO é a realização de investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos:

- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- (b) letras hipotecárias (“LH”);
- (c) letras de crédito imobiliário (“LCI”); e
- (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”).

Parágrafo Único: Os ativos imobiliários que compõem, lastreiam ou garantem os Ativos-Alvo poderão estar localizados no território nacional.

III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação de qualquer ativo que conste no artigo 5º deste Regulamento.

Art. 4º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da GESTORA e, quando o ativo for imóvel, serão aplicados pela ADMINISTRADORA, após orientação da GESTORA. A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a política de investimentos abaixo descrita.

§ 1º - O FUNDO buscará atingir a rentabilidade equivalente ao retorno auferido pela variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI multiplicado por 115% (“Benchmark”).

§ 2º - O Benchmark não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da ADMINISTRADORA ou da GESTORA. Ademais, diversos fatores poderão afetar a

rentabilidade do FUNDO, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo II, e nos documentos das ofertas públicas de distribuição de cotas do FUNDO.

Art. 5º - Além dos Ativos-Alvo, poderão constar do patrimônio do FUNDO (“Demais Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”):

- (a) Prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo, aos Demais Ativos, ou ainda de eventual liquidação desses;
- (b) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (c) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (d) Debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (e) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (f) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (g) Letras imobiliárias garantidas (LIG); e
- (h) Outros ativos que venham a ser autorizados pela regulamentação em vigor.

Art. 6º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo FUNDO em CRI, os seguintes critérios elegibilidade deverão ser respeitados:

- (a) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído pela companhia securitizadora emissora dos CRI, na forma da lei e regulamentação aplicável;
- (b) Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento;
- (c) Não há restrição quanto à classe dos CRI;
- (d) A análise dos ativos deverá ser efetuada pela GESTORA, observando a política de investimentos do FUNDO.

Art. 7º - Não serão realizados investimentos em CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes de Imóveis sob o regime de multipropriedade.

Art. 8º - A ADMINISTRADORA poderá adquirir os Ativos selecionados pela GESTORA, independentemente de autorização específica dos cotistas.

Parágrafo Único - A ADMINISTRADORA deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, as avaliações elaboradas por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos aos critérios estabelecidos neste Regulamento, sempre que se tratar de imóveis.

Art. 9º - O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor ou por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.

Art. 10- O FUNDO poderá participar de operações de securitização como investidor, adquirente de títulos emitidos por Securitizadora, ou ainda, por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos, incluindo, mas não se limitando, de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis.

Art. 11 – Nos termos do artigo 107, inciso II, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, (“Instrução CVM nº 555”), o FUNDO terá 180 (cento e oitenta) dias após o encerramento de cada distribuição pública de suas Cotas para atender aos limites de concentração previstos na legislação, prazo durante o qual os recursos decorrentes da oferta em questão poderão ser investidos em Ativos Financeiros (conforme termo definido abaixo)

Parágrafo Único – As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM (“Ativos Financeiros”).

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

- (a) Pagamento da taxa de administração;
- (b) Pagamentos de encargos e despesas do Fundo, inclusive despesas com aquisição ou venda de Ativos, todos previstos no Art.47 da Instrução CVM 472;
- (c) Alienação, locação, arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (d) Investimento em Ativos-Alvo; e
- (e) Investimento em outros Ativos.

Parágrafo Único - Caso os resgates de recursos mantidos em Ativos Financeiros e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 12, a ADMINISTRADORA poderá, a) alienar Ativos Alvo; ou b) promover a emissão de novas cotas, na forma prevista neste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima.

Art. 13 – Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Art. 14 - A ADMINISTRADORA adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento.

Art. 15 - O FUNDO poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Art. 16 - O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

IV - DAS COTAS

Art. 17- As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do FUNDO.

§ 2º - Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no art. 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 3º - O titular de cotas do FUNDO:

- (a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos, sem prejuízo da sua obrigação de pagamento das cotas que subscrever;
- (c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos cotistas do FUNDO, não obstante, a cada nova emissão de cotas, o FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos da ADMINISTRADORA ou da GESTORA por pura discricionariedade destes.

§ 5º - As cotas do FUNDO somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (a) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (b) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- (c) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 6º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (a) a (c) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável, sendo permitido ao Fundo realizar empréstimos das cotas a terceiros, observados os procedimentos e as regras estabelecidos pelos mercados regulamentados para tal atividade.

§ 7º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

Art. 18 – A ADMINISTRADORA prestará os serviços de escrituração das cotas e emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do FUNDO, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado.

V - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 19 - O FUNDO, com vistas à sua constituição, emitirá, para oferta pública até 1.000.000,00 (um milhão) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º - As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas à vista ou a prazo, via chamada de capital a ser realizada pela Administradora, observado o disposto no boletim de subscrição e no compromisso de investimento.

§ 2º - Na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Montante Mínimo”). Caso não sejam

subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM nº 472/08, e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor da Primeira Emissão, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 3º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“B3”).

Art. 20 - Os recursos da Primeira Emissão de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, assim como para arcar com as despesas desta aquisição e da Oferta realizada para a distribuição da Primeira Emissão.

VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 21- Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do FUNDO se darão nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou nos termos estabelecidos no artigo 23 abaixo.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso. Adicionalmente, o subscritor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará (a) que recebeu exemplar deste Regulamento e do prospecto da oferta, quando aplicável, e (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

§ 2º - Caso seja deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado em conformidade com a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020, o subscritor assinará documento de aceitação da oferta, que será autenticado pela ADMINISTRADORA, do qual constarão, entre outras informações:

- (a) nome e qualificação do subscritor;
- (b) número de Cotas subscritas;
- (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (d) condições para integralização de Cotas;
- (e) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (f) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e

(g) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

§ 3º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis* somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Durante o período em que os recibos de novas cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do respectivo anúncio ou comunicado de encerramento.

Art. 22 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando entretanto desde já ressalvado que:

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

(b) Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - A ADMINISTRADORA ou a GESTORA não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos itens (a) e (b) deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

VII - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 23 – Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, a ADMINISTRADORA, após ouvida a recomendação da GESTORA, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472,

observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no parágrafo terceiro abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000.000.000 (dez bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (c) cujo valor de nova cota seja fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, sendo possível aplicação de desconto em relação ao valor de mercado.

§ 1º - Se assim aprovado pela ADMINISTRADORA no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da ADMINISTRADORA, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela GESTORA (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

§ 2º - Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à ADMINISTRADORA, após ouvida a sugestão da GESTORA, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no *caput* deste artigo.

§ 3º - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, por proposta da ADMINISTRADORA, o FUNDO poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e desde que em conformidade com as regras da CVM aplicáveis às ofertas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, após ouvida a recomendação da GESTORA, e fixado, preferencialmente, tendo em vista uma das alternativas indicadas no *caput* deste artigo;
- (b) no âmbito das emissões que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3, ou prazo menor, caso autorizado pela Central Depositária da B3 ou regulamentação em vigor, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já

estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela ADMINISTRADORA dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

(c) exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3 e a regulamentação em vigor;

(d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

(e) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do FUNDO, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

(f) caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do FUNDO serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

(g) nas emissões de Cotas do FUNDO com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

(h) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da ADMINISTRADORA, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

(i) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior;

e

(j) A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 24 – Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social conforme previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O FUNDO deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da ADMINISTRADORA, após ouvida a recomendação da GESTORA, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observado o disposto no inciso VIII do art. 35 da Instrução CVM 472. Para fins deste Regulamento, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil” ou “Dias Úteis”). Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA, após ouvida a recomendação da GESTORA. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da ADMINISTRADORA, após ouvida a recomendação da GESTORA, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§ 2º- O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos

rotineiros relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 5º – Para constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Art. 25 - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

IX - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 26 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (a) Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA.
- (b) Alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo Único abaixo.
- (c) Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e escolha de seu substituto.
- (d) Emissão de novas cotas, ressalvado o disposto no *caput* do artigo 23.
- (e) Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO.
- (f) Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.
- (g) Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.
- (h) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO.
- (i) Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades.
- (j) Alteração do prazo de duração do FUNDO.
- (k) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472. e
- (l) Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo Único - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, 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, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas e, ainda, quando for necessária. Poderá ainda ser alterado o Regulamento, independentemente de assembleia geral, na hipótese de

redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, o que deverá ser imediatamente comunicado aos cotistas

Art. 27 - Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

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

§ 3º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, ou na forma que venha a ser permitida pela CVM, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, bem como, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as seguintes disposições:

- (a) A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.
- (b) A convocação da assembleia geral deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Ordinárias.
- (c) Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.
- (d) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.
- (e) A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da assembleia, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.
- (f) A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 5º - O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até a sua realização 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - O percentual de que trata o § 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 28. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 29. A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

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

§ 2º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 30 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO; (iv) dissolução e liquidação do FUNDO, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do FUNDO que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados

para integralização de cotas do FUNDO; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA ou entre o FUNDO e a GESTORA, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472/08.

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

Art. 31 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 32 – Os cotistas também poderão votar mediante processo de Consulta Formal, formalizada em correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser dirigida pela ADMINISTRADORA a cada Cotista para resposta no prazo mínimo admitido pela regulamentação em vigor, observadas as formalidades previstas na legislação vigente, podendo ser prorrogável por igual período após a conclusão da apuração, a critério da ADMINISTRADORA, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 33 - A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração, encaminhado pela ADMINISTRADORA mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.
- (b) Facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.
- (c) Ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio pedido de procuração de que trata o art. 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

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

Art. 34 - Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- (a) Sua ADMINISTRADORA ou a GESTORA.
- (b) Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA.
- (c) Empresas ligadas à ADMINISTRADORA, 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.
- (f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo Único - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- (a) Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (f) do caput acima.
- (b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.
- (c) 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 art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472/08.

X - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 35 - O FUNDO poderá ter até um representante dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- (a) Ser cotista do FUNDO.
- (b) Não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.
- (c) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

- (d) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (f) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

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

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do art. 27, § 3º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472/08; e
- (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Art. 36 – Compete ao representante dos cotistas:

- (a) Fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- (b) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (c) Denunciar à ADMINISTRADORA e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (d) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (e) Examinar as demonstrações financeiras do FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- I. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- II. indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;
- III. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- IV. opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

- (g) Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e
- (h) Fornecer à ADMINISTRADORA em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

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

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “iv” do inciso (f) deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

Art. 37 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 38 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472/08.

Art. 39 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

XI - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 40 - A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

Art. 41 - A ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (a) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.
- (b) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários.
- (c) Escrituração de cotas.
- (d) Custódia de ativos financeiros.
- (e) Auditoria independente.
- (f) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, ou ainda, das atribuições da GESTORA, a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam imóveis do FUNDO compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (d) e (e) serão considerados despesas do FUNDO; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (a), (b), (c) e (f) devem ser arcados pela ADMINISTRADORA do FUNDO.

Art. 42 - Compete à ADMINISTRADORA, observado o disposto neste Regulamento:

- (a) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO.
- (b) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções.
- (c) Abrir e movimentar contas bancárias.
- (d) Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO.
- (e) Transigir.
- (f) Representar o FUNDO em juízo e fora dele.
- (g) Solicitar a admissão à negociação em mercado de bolsa das cotas do FUNDO.

Art. 43 - Para o exercício de suas atribuições a ADMINISTRADORA poderá contratar, às expensas do FUNDO, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- (a) Distribuição de cotas.
- (b) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a ADMINISTRADORA e, se for o caso, a GESTORA, em suas atividades de análise, seleção, avaliação, locação e/ou arrendamento de empreendimentos mobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO.

Art. 44 - A ADMINISTRADORA não poderá adquirir ou alienar Ativos para o ou do patrimônio do FUNDO em condições diversas daquelas indicadas pela GESTORA, observadas as condições previstas neste Regulamento.

XII - DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 45 - Constituem obrigações da ADMINISTRADORA do FUNDO:

- (a) Selecionar Ativos que forem imóveis, ou liquidar as aquisições dos demais Ativos que compõem o patrimônio do FUNDO e que sejam indicados pela GESTORA, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.
- (b) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais Ativos imobiliários:

- 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.
 - VI. Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (c) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- I. Os registros dos cotistas e de transferência de cotas.
 - II. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais.
 - III. A documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO.
 - IV. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO.
 - V. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados, nos termos deste Regulamento.
- (d) 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 adquiridos com recursos do FUNDO.
- (h) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (c) pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- (i) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos 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.
- (l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pela GESTORA e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso.
- (m) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, após ouvidas as recomendações da GESTORA.

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

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

XIII - DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA

Art. 46 - É vedado à ADMINISTRADORA, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente.
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito 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, os recursos captados no país.
- (f) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO.
- (g) Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- (h) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- (i) Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.
- (j) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08.
- (k) 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.
- (l) 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.
- (m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

XIV - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 47 – O FUNDO terá uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12 avos (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do FUNDO; ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo”) e que deverá ser pago à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do FUNDO (“Taxa de Administração”) e (b.1) valor equivalente a até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b.2) 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a partir do 13º mês, contados da data da primeira integralização do FUNDO, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §2º deste artigo.

§ 1º - A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à GESTORA, ao Custodiante, ao Controlador e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

§ 2º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º - A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do FUNDO, descrita na letra “b” do *caput* do presente artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas de emissão do FUNDO.

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

XV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 48 - A ADMINISTRADORA será substituída nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, a ADMINISTRADORA fica obrigada a:

- (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia.
- (b) Permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso (b).

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso (b), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

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

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

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 49. 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

XVI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 50 – A ADMINISTRADORA deve prestar aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

Art. 51 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput depende de anuência do cotista do FUNDO, cabendo à ADMINISTRADORA a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e a CVM.

XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 52 - O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 53 - As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

Art. 54 - O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

XVIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 55 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, GESTORA, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, da GESTORA, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) 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;
- (c) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, GESTORA ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pelo FUNDO, de Pessoas Ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472/08, exceto o de Primeira Emissão; e
- (e) a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 11, parágrafo único acima.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, do GESTOR, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

XVIII - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 56 - No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Art. 57 - Na hipótese 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.

Parágrafo Único - 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.

Art. 58 - Após a partilha do ativo, 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.
 - II. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (b) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO acompanhada do relatório do auditor independente.

Art. 59 - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 60 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

XIX – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 61. Constituem encargos do FUNDO:

- (b) A Taxa de Administração;
- (c) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (d) 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;
- (e) Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (f) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (g) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente venham a compor seu patrimônio;
- (h) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (i) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;
- (j) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

- (k) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleias gerais;
- (l) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- (m) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (n) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (o) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;
- (p) Despesas com o registro de documentos em cartório;
- (q) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

§ 1º Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta da ADMINISTRADORA.

§ 2º - A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração prevista no art. 47 deste Regulamento, correrá às expensas da ADMINISTRADORA o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

XX - DOS RISCOS

Art. 62 - 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 deste Regulamento e no Informe Anual, nos termos do anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

XXI – DO FORO

Art. 63 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

XXII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64 - Caso o FUNDO venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, a GESTORA adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões **da GESTORA em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus** titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pela GESTORA pode ser obtida na página da GESTORA na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: **www.bluemacaw.com**

§ 2º - A GESTORA poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 65 – O objetivo e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia da ADMINISTRADORA, da GESTORA, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A ADMINISTRADORA e a GESTORA não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a ADMINISTRADORA e a GESTORA responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no Anexo I a este regulamento.**

ANEXO I

FATORES DE RISCO

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 Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos neste Anexo I ao Regulamento. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes deste Anexo I, em conjunto com as demais informações contidas neste Regulamento, antes de decidir em adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos neste Anexo I, 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 Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADORA, a GESTORA, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os Ativos e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos do Fundo. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr.

Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da pandemia do novo coronavírus (COVID-19): A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo. Essas políticas influenciaram o comportamento do mercado financeiro, de capitais, e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Em razão disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais

brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (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 do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, 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.

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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 Brasil, 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 de economia 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. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e 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.

RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO

Riscos de Não Distribuição do Montante Total da Primeira Emissão: Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo na Primeira Emissão, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas: As Cotas objeto da Primeira Emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e listagem do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da Primeira Emissão seja encerrada e o Fundo seja listado para negociação.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, 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 ADMINISTRADORA poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas

de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos. O processo de aquisição dos Ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pela GESTORA, o procedimento de diligência realizado pela ADMINISTRADORA e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos, ou então não poderá adquirir Ativos nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados e adquiridos pela GESTORA, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo a Gestora não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos do Fundo: Os ativos do Fundo 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 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, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, podendo sujeitar, nesse caso, o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao 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. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco Tributário Relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados

requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do Prazo: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado na maioria dos casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras: Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser

oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no 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 das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) 50 das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a ADMINISTRADORA e/ou GESTORA; (b) os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA; (c) empresas ligadas a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo

8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que a liquidação do Fundo poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas receberão os Ativos.

Risco de Conflito de Interesses: 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 nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência, incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros: Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças

nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco 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 judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. 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.

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, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da

ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus Ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a ADMINISTRADORA decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela ADMINISTRADORA antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A ADMINISTRADORA, a GESTORA, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas,

havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do Custodiante: Durante a vigência do FUNDO ou a GESTORA poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a ADMINISTRADORA ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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 da CVM 516/11. 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 da CVM 516/11 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 do Patrimônio do Fundo 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 o Patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos Relacionados à GESTORA : A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da GESTORA na realização de suas atividades. Não há garantias de que a GESTORA permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do FUNDO ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da GESTORA de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição e a inaptidão da ADMINISTRADORA em contratar outro gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos: o Fundo investirá em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. A GESTORA não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional: 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 Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS

Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo: Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às 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.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: No processo de aquisição dos Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de Crédito dos Ativos: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por dos imóveis. A ADMINISTRADORA e a GESTORA não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos diretos ou indiretos aos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis, quando for o caso, 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 sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar

na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela ADMINISTRADORA, pela GESTORA ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à



ATO DO ADMINISTRADOR DO

BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/ME: 38.294.221/0001-92

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”), **resolve**, conforme recomendação da **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º andar, sala 2.401, bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.261, expedido em 15 de julho de 2019 (“**Gestor**”) e nos termos do regulamento do **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)**, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio da “Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Bluemacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, datada de 02 de junho de 2021 (“**Regulamento**” e “**AGE do Fundo**”):

1 Nos termos do item 4.4 da AGE do Fundo, fixar o “Preço de Emissão” e, conseqüentemente, retificar determinadas condições da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**2ª Emissão**”), aprovadas nos termos da AGE do Fundo e nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), mediante alteração dos termos e condições aprovados na AGE do Fundo, os quais são retificados e confirmados neste ato do administrador (“**Ato do Administrador**”).

1.1 A retificação dos itens “**Quantidade Inicial de Cotas**”, “**Montante Inicial da Oferta**”, “**Público Alvo da Oferta**”, “**Preço de Emissão**”, “**Taxa de Distribuição Primária**”, “**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta**” e “**Investimento mínimo por Investidor**”, constantes na AGE do Fundo, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“**Quantidade Inicial de Cotas:** Inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“**Cotas**”);”*

*“**Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), podendo ser (i) aumentado*



em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta");"

"Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada a: (i) "Investidores Institucionais", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020; e (ii) "Investidores Não Institucionais", quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;"

"Preço de Emissão: O preço de cada Cota da Segunda Emissão será equivalente a R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão")."

"Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;"

"Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.087,80 (cinquenta milhões e oitenta e sete reais e oitenta centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;"

"Investimento Mínimo por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 261 (duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.058,61 (vinte e cinco mil e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.100,00 (vinte e seis mil e cem reais) considerando a Taxa de



Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido (“Investimento Mínimo”);”

- 2 A ratificação das demais deliberações, termos e condições aprovadas na AGE do Fundo e consequentemente dos termos e condição da Oferta, que permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no ANEXO I ao Ato do Administrador; e
- 3 A autorização ao Administrador e ao Gestor para praticar de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes no Ato do Administrador.

São Paulo, 27 de julho de 2021.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.07.27 13:55:03 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2021.07.27 13:55:13 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 38.294.221/0001-92

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo;

- (a) **Quantidade Inicial de Cotas:** Inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Cotas");
- (b) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta");
- (c) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("Cotas Adicionais"), por decisão da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Lote Adicional");
- (d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (e) **Registro para distribuição e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;
- (f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) "Investidores Institucionais", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem



considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020; e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

- (g) **Preço de Emissão:** O preço de cada Cota da Segunda Emissão será equivalente a R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Emissão”);
- (h) **Preço de Subscrição:** corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária;
- (i) **Taxa de Distribuição Primária:** Taxa em montante equivalente a 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;
- (j) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.087,80 (cinquenta milhões e oitenta e sete reais e oitenta centavos) (“Montante Mínimo da Oferta”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (k) **Colocação e Regime de distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (l) **Investimento mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 261 (duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.058,61 (vinte e cinco mil e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.100,00 (vinte e seis mil e cem reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido (“Investimento Mínimo”);
- (m) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da



Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

- (n) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (o) **Número de Séries:** série única;
- (p) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (q) **Direitos das Cotas:** As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (r) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”);
- (s) **Coordenador Líder:** **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04; e
- (t) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 2482fe89f54c2706a8d680572ea18ae6

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1944621

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 151,08
Distribuidor: R\$ 22,72
Lei 3217/99: R\$ 34,07
Lei 4.664/05: R\$ 8,51
Lei 111/06: R\$ 8,51
Lei 6281/12: R\$ 6,81
ISSQN: R\$ 9,14
Total: R\$ 240,84

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDVE55659-DFC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 27/07/2021
GERALDO CALMON COSTA JUNIOR:02628554704



Características do documento original

Arquivo: 38294221000192_SOCIET_27.07.2021_27.07.2021_RETIFICACAO DE OFERTA.pdf
Páginas: 6
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 27/07/2021 09:55:03
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 27/07/2021 09:55:13
Carimbo do tempo: Não

**FATO RELEVANTE****BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ/ME: 38.294.221/0001-92**

ISIN: BRBLMCCTF004

Código de negociação B3 (*ticker*): BLMC11

O **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 38.294.221/0001-92 (“**Fundo**”), neste ato representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administrador**”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas (“**Novas Cotas**”), nominativas e escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão (“**Emissão**”) do Fundo, aprovada por meio da “Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Bluemacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, datada de 02 de junho de 2021 (“**AGE**”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**”), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), foi definido, por meio de ato do administrador, realizado nesta data (“**Ato do Administrador**”), o preço de emissão das Novas Cotas, equivalente ao montante de R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Consequentemente, os demais termos e condições da Oferta previstos na AGE, foram retificados e confirmados no Ato do Administrador, nos termos previstos no Anexo I ao presente Fato Relevante.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DA AGE E DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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



DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 27 de julho de 2021.

BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(por seu administrador **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.**)



**ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO**

**BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 38.294.221/0001-92**

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo;

- (a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo
- (b) **Quantidade Inicial de Cotas:** Inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Cotas");
- (c) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta");
- (d) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("Cotas Adicionais"), por decisão da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Lote Adicional");
- (e) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (f) **Registro para distribuição e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;
- (g) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) "Investidores Institucionais", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso,



com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020; e (ii) "Investidores Não Institucionais", quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

- (h) **Preço de Emissão:** O preço de cada Cota da Segunda Emissão será equivalente a R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão");
- (i) **Preço de Subscrição:** corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária;
- (j) **Taxa de Distribuição Primária:** Taxa em montante equivalente a 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;
- (k) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.087,80 (cinquenta milhões e oitenta e sete reais e oitenta centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (l) **Colocação e Regime de distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (m) **Investimento mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 261 (duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.058,61 (vinte e cinco mil e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.100,00 (vinte e seis mil e cem reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido ("Investimento Mínimo");



- (n) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (o) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (p) **Número de Séries:** série única;
- (q) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (r) **Direitos das Cotas:** As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (s) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”);
- (t) **Coordenador Líder:** XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04; e
- (u) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.



ATO DO ADMINISTRADOR DO

BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 38.294.221/0001-92

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”), **resolve**, conforme recomendação da **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º andar, sala 2.401, bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.261, expedido em 15 de julho de 2019 (“**Gestor**”) e nos termos do regulamento do **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio da “Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Bluemacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, datada de 02 de junho de 2021 (“**Regulamento**” e “**AGE do Fundo**”) e retificada por meio de ato do administrador realizado em 27 de julho de 2021 (“**Ato do Administrador**”):

- 1 Retificar determinados termos e condições da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**2ª Emissão**”), aprovadas no Ato do Administrador, nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), mediante alteração dos termos e condições aprovados no Ato do Administrador, os quais são retificados e confirmados neste ato do administrador (“**Ato do Administrador de Retificação da Oferta**”).

- 1.1 A retificação dos itens “**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta**”, “**Investimento mínimo por Investidor**” e “**Coordenador Líder**”, constantes no Ato do Administrador, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$5.000.008,78 (cinco milhões e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 52.078 (cinquenta e duas mil e setenta e oito) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;”*

*“**Investimento Mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas,*

Assinado por 2 pessoas: ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA e REINALDO GARCIA ADAO
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://btgpactual.tdoc.com.br/verificacao/> e informe o código DBA0-DEDA-9D0D-5293





totalizando a importância de R\$5.088,53 (cinco mil e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido (“Investimento Mínimo”);”

“**Coordenadores: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder (“XP Investimentos” ou “Coordenador Líder”), e **Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de coordenador contratado (“Órama” e, em conjunto com a XP Investimentos, os “Coordenadores”);”

- 2 A ratificação das demais deliberações, termos e condições aprovadas no Ato do Administrador e, conseqüentemente, que permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no **Anexo I** ao presente Ato do Administrador de Retificação da Oferta; e
- 3 A autorização ao Administrador e ao Gestor para praticar de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes neste Ato do Administrador de Retificação da Oferta, em especial, mas não se limitação, a contratação da Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de coordenador contratado no âmbito da Oferta.

São Paulo, 09 de setembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 38.294.221/0001-92

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo:

- (a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- (b) **Quantidade Inicial de Cotas:** Inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Cotas”);
- (c) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”);
- (d) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Cotas Adicionais”), por decisão da Administradora e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Lote Adicional”);
- (e) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (f) **Registro para distribuição e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;
- (g) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de

Assinado por 2 pessoas: ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA e REINALDO GARCIA ADAO
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://btgpactual.idoc.com.br/verificacao/> e informe o código DBA0-DEDA-9D0D-5293





previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020; e (ii) "Investidores Não Institucionais", quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

(h) **Preço de Emissão:** O preço de cada Cota da Segunda Emissão será equivalente a R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão");

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

(j) **Taxa de Distribuição Primária:** Taxa em montante equivalente a 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;

(k) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$5.000.008,78 (cinco milhões e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 52.078 (cinquenta e duas mil e setenta e oito) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

(l) **Colocação e Regime de distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(m) **Investimento mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.088,53 (cinco mil e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido ("Investimento Mínimo");



- (n) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (o) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (p) **Número de Séries:** série única;
- (q) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (r) **Direitos das Cotas:** As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (s) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”);
- (t) **Coordenadores:** **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder (“XP Investimentos” ou “Coordenador Líder”), e **Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de coordenador contratado (“Órama” e, em conjunto com a XP Investimentos, os “Coordenadores”); e
- (u) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

Assinado por 2 pessoas: ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA e REINALDO GARCIA ADAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código DBA0-DEDA-9D0D-5293





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DBA0-DEDA-9D0D-5293

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA (CPF 042.XXX.XXX-85) em 09/09/2021 17:14:34 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC VALID RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
(Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ REINALDO GARCIA ADAO (CPF 092.XXX.XXX-00) em 09/09/2021 17:14:56 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC VALID RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/DBA0-DEDA-9D0D-5293>

FATO RELEVANTE

BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMC11)

CNPJ/ME nº 38.294.221/0001-92

Retificação dos termos da 2ª Emissão de Cotas do Fundo

O **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 38.294.221/0001-92 (“**Fundo**”), neste ato representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administrador**”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas (“**Novas Cotas**”), nominativas e escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão (“**Emissão**”) do Fundo, aprovada por meio da “Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Bluemacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, datada de 02 de junho de 2021 (“**AGE**”) e do ato do administrador realizado em 27 de julho de 2021 (“**Ato do Administrador**”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**”), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), foi definido por meio de ato do administrador, realizado nesta data (“**Ato do Administrador de Retificação da Oferta**”), os novos termos e condições da Oferta, os quais foram retificados e confirmados no Ato do Administrador de Retificação da Oferta, nos termos previstos no Anexo I ao presente Fato Relevante.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DA AGE, DO ATO DO ADMINISTRADOR E DO ATO DO ADMINISTRADOR DE RETIFICAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE

TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 09 de setembro de 2021.

BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(por seu administrador **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.

(Gestora do Fundo)

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 38.294.221/0001-92

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo:

- (a) Número da Emissão: A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- (b) Quantidade Inicial de Cotas: Inicialmente, 1.562.338 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil e trezentas e trinta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Cotas");
- (c) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$150.000.071,38 (cento e cinquenta milhões e setenta e um reais e trinta e oito centavos), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta");
- (d) Cotas Adicionais: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("Cotas Adicionais"), por decisão da Administradora e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Lote Adicional");
- (e) Cotas Suplementares: Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (f) Registro para distribuição e negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;

(g) Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020; e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.040,16 (um milhão e quarenta reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

(h) Preço de Emissão: O preço de cada Cota da Segunda Emissão será equivalente a R\$96,01 (noventa e seis reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Emissão”);

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

(j) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;

(k) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$5.000.008,78 (cinco milhões e oito reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 52.078 (cinquenta e duas mil e setenta e oito) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

(l) Colocação e Regime de distribuição das Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores

esforços de colocação, com a participação de instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(m) Investimento mínimo por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.088,53 (cinco mil e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$5.300,00 (cinco mil e trezentos reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido ("Investimento Mínimo");

(n) Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(o) Destinação dos recursos captados: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;

(p) Número de Séries: série única;

(q) Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

(r) Direitos das Cotas: As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;

(s) Período de Distribuição: O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição");

(t) Coordenadores: **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder ("XP Investimentos" ou "Coordenador Líder"), e **Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar,



Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de coordenador contratado ("Órama" e, em conjunto com a XP Investimentos, os "Coordenadores"); e

(u) Demais Termos e Condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO
ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM
400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.294.221/0001-92 (“Fundo” e “Novas Cotas”, respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora” e “Oferta”, respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) declarar que: **(i)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto e as constantes do Estudo de Viabilidade e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(ii)** o Prospecto conterá, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e **(iii)** o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 26 de julho de 2021

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

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
17

Assinado de forma digital por
FABRICIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717
Dados: 2021.07.26 11:19:16 -03'00'

Nome: Fabrício Almeida
Cargo: Diretor

GABRIEL KLAS DA ROCHA
LEAL:08711082755

Assinado de forma digital por
GABRIEL KLAS DA ROCHA
LEAL:08711082755
Dados: 2021.07.26 11:19:35 -03'00'

Nome: Gabriel Leal
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de administradora do **BLUMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 38.294.221/0001-92 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da segunda emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

- (i) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e, na sua data de disponibilização, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

São Paulo, 27 de julho de 2021.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS**

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2021.07.27 12:03:15 -03'00'

IURI
RAPOPORT:13246139806

Digitally signed by IURI
RAPOPORT:13246139806
Date: 2021.07.27 12:03:58 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5/28/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|---|--|--|---------------------------------|
| Nome do Fundo: | BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | CNPJ do Fundo: | 38.294.221/0001-92 |
| Data de Funcionamento: | 05/02/2021 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | BRBLMCCTF004 | Quantidade de cotas emitidas: | 289.500,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa | Prazo de Duração: | Indeterminado |
| Data do Prazo de Duração: | | Encerramento do exercício social: | Dezembro |
| Mercado de negociação das cotas: | Bolsa | Entidade administradora de mercado organizado: | BM&FBOVESPA |
| Nome do Administrador: | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM | CNPJ do Administrador: | 59.281.253/0001-23 |
| Endereço: | Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040 | Telefones: | (11) 3383-3102 |
| Site: | www.btgpactual.com | E-mail: | ri.fundolistados@btgpactual.com |
| Competência: | 04/2021 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|---|--------------------|--|----------------------------|
| 1.1 | Gestor: BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA. | 31.881.090/0001-09 | Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo - São Paulo-SP | (11) 2050-4700 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A. | 30.306.294/0001-45 | Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ | (21) 3262-9600 |
| 1.3 | Auditor Independente: n/a | n/a./- | n/a | n/a |
| 1.4 | Formador de Mercado: n/a | n/a./- | n/a | n/a |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: XP CCTVM S.A. | 02.332.886/0001-04 | Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22440-032 | (11) 3027-2237 |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ./- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: n/a | n/a./- | n/a | n/a |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada. | | | |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período | | | |
| | Relação dos Ativos adquiridos no período | Objetivos | Montantes Investidos | Origem dos recursos |
| | CRI 20B0817201 | Lucro na Venda | 2.499.040,03 | Capital |
| | CRI 20H0695880 | Lucro na Venda | 7.000.349,04 | Capital |
| | CRI 20K0699593 | Lucro na Venda | 5.000.782,70 | Capital |
| | CRI 20J0909894 | Lucro na Venda | 4.280.782,97 | Capital |
| | CRI 17I0142307 | Lucro na Venda | 2.003.986,10 | Capital |
| | CRI 17I0142635 | Lucro na Venda | 2.003.986,10 | Capital |
| 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: | | | |
| | O objeto do FUNDO é a realização de investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos | | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/envioudocumentos/abrirEnviarDocumento>

1/5

5/28/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | | | |
|---|---|---|--|
| | seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos:(a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); e (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"). | | |
| 4. Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 Resultado do fundo no exercício findo | O Fundo encontra-se em período de captação. | | |
| 4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | O Fundo encontra-se em período de captação. | | |
| 4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira | O Fundo encontra-se em período de captação. | | |
| 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\$) | |
| | CRI 20B0817201 | 2.525.490,03 | SIM 2,94% |
| | CRI 20H0695880 | 7.113.133,15 | SIM 2,78% |
| | CRI 20K0699593 | 4.949.767,35 | SIM 0,48% |
| | CRI 20J0909894 | 4.284.511,60 | SIM 0,09% |
| | CRI 17I0142307 | 2.343.833,45 | SIM 16,96% |
| | CRI 17I0142635 | 2.343.833,45 | SIM 16,96% |
| 6.1 Critérios utilizados na referida avaliação | Método utilizado para CRI: taxa de negociação | | |
| 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: | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual. | | |
| 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 Administradora disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com | | |
| 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. | <p>i - Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio de envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3" ou "Bolsa") ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii - Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual ("Cuore" ou "plataforma de assinatura eletrônica").</p> | | |
| 10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. | A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/envioudocumentos/abrirEnviarDocumento>

2/5

5/28/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | | | |
|---|------------------------------------|---|--|
| <p>envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso à Assembleia Virtual ou ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotistas; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia e suspensão e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.</p> | | | |
| 11. Remuneração do Administrador | | | |
| 11.1 Política de remuneração definida em regulamento: | | | |
| <p>O FUNDO terá uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,00% (um por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12 avos (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do FUNDO; ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo”) e que deverá ser pago à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do FUNDO (“Taxa de Administração”) e (b.1) valor equivalente a até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b.2) 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a partir do 13º mês, contados da data da primeira integralização do FUNDO, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §2º deste artigo. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à GESTORA, ao Custodiante, ao Controlador e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.</p> | | | |
| Valor pago no ano de referência (R\$): | | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
| 36.111,11 | | 0,12% | 0,00% |
| 12. Governança | | | |
| 12.1 Representante(s) de cotistas | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | |
| 12.2 Diretor Responsável pelo FII | | | |
| Nome: | Allan Hadid | Idade: | 45 anos |
| Profissão: | Economista | CPF: | 071.913.047-66 |
| E-mail: | ol-reguladores@btgpactual.com | Formação acadêmica: | Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997. |
| 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: | 29/09/2016 |
| 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 |
| Banco BTG Pactual S.A | De julho de 2014 até hoje | Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management | Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management. |
| BRZ Investimentos | De junho de 2011 até junho de 2014 | CEO (Chief Executive Officer) | Atuou na área de gestão de recursos |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/envioudocumentos/abrirEnviarDocumento>

3/5

5/28/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

| Evento | | Descrição | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|-----------------|-----------------------------------|---|
| Qualquer condenação criminal | | Não há | | | | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | Não há | | | | |
| 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 | 18,00 | 32.500,00 | 11,23% | 1,73% | 9,50% | |
| Acima de 5% até 10% | 3,00 | 64.000,00 | 22,11% | 0,00% | 22,11% | |
| Acima de 10% até 15% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Acima de 15% até 20% | 1,00 | 50.000,00 | 17,27% | 0,00% | 17,27% | |
| Acima de 20% até 30% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Acima de 30% até 40% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Acima de 40% até 50% | 1,00 | 143.000,00 | 49,40% | 0,00% | 49,40% | |
| Acima de 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008 | | | | | | |
| 14.1 | Ativo negociado | Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação) | Data da transação | Valor envolvido | Data da assembleia de autorização | Contraparte |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 09/02/2021 | 460.646,85 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 10/02/2021 | 28.187,49 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 22/02/2021 | 6.008,43 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 26/02/2021 | 72.713,83 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 05/03/2021 | 10.111,11 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 10/03/2021 | 25.454,49 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 12/03/2021 | 1.000,00 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 12/03/2021 | 1.004,63 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 15/03/2021 | 8.632,62 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 17/03/2021 | 25.000,00 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 19/03/2021 | 25.342,92 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 22/03/2021 | 20.500,70 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 05/04/2021 | 14.095.065,00 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 08/04/2021 | 13.000,00 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 09/04/2021 | 1.409,71 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 12/04/2021 | 28.187,49 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 16/04/2021 | 9.008.754,90 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 19/04/2021 | 75.017,14 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 20/04/2021 | 20.502,24 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 23/04/2021 | 32.947,55 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | aquisição | 26/04/2021 | 4.848.302,50 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| | BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP | alienação | 28/04/2021 | 4.280.782,97 | 08/02/2021 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| 15. Política de divulgação de informações | | | | | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/envioudocumentos/abrirEnviarDocumento>

4/5

5/28/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | |
|------|--|
| 15.1 | <p>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.</p> <p>De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> |
| 15.2 | <p>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.</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> |
| 15.3 | <p>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.</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> |
| 15.4 | <p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira</p> |
| 16. | <p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p> |

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 |
|----|---|

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 882A3601-6036-4A0A-B159-AD5600ED1563

Estudo de Viabilidade

Blue Macaw

Estudo de Viabilidade

BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2ª Emissão de Cotas

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Avisos..... | 3 |
| Objetivo..... | 4 |
| Características Gerais do Fundo..... | 5 |
| Denominação..... | 5 |
| Volume da Oferta..... | 5 |
| Forma de Constituição..... | 5 |
| Prazo de Duração..... | 5 |
| Taxa de Administração..... | 5 |
| Taxa de Performance..... | 5 |
| Público Alvo..... | 5 |
| Valor Unitário das Cotas..... | 5 |
| Coordenador Líder da Oferta de Cotas..... | 5 |
| Administrador e Escriturador..... | 6 |
| Gestor..... | 6 |
| Auditor..... | 6 |
| Histórico..... | 6 |
| Premissas do Estudo de Viabilidade..... | 7 |
| Metodologia..... | 7 |
| Data Base..... | 7 |
| Cenário Econômico..... | 7 |
| Política e Estratégia de Investimento do Fundo..... | 8 |
| Distribuição de Rendimentos..... | 8 |
| Horizonte de Investimento..... | 9 |
| Prazo de Investimento..... | 9 |
| Expectativa de retorno dos Ativos Alvo..... | 9 |
| Despesas..... | 9 |
| Visão Geral..... | 10 |
| Fluxo de Caixa Esperado..... | 17 |

Avisos

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS PASSADOS OU ESTIMATIVAS, ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RETORNOS ESPERADOS APRESENTADOS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO DE NATUREZA HIPOTÉTICA E NÃO TEM COMO INTENÇÃO PREVER EVENTOS FUTUROS, MAS SIM INDICAR OS RETORNOS QUE O GESTOR BUSCA ALCANÇAR COM SEU PORTFÓLIO. OS RETORNOS ESPERADOS BASEIAM-SE EM MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS OS QUAIS O GESTOR CONSIDERA RAZOÁVEIS NAS ATUAIS CIRCUNSTÂNCIAS, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE QUAISQUER INVESTIMENTOS OU EVENTOS FUTUROS OCORRERÃO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO APRESENTADO CONSEGUIRÁ IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA OU ATINGIRÁ SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, 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 QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

Objetivo

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”) com o propósito de analisar a viabilidade da 2ª emissão de cotas do BlueMacaw Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.294.221/0001-92 (“Fundo”).

Para realização da análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do presente Estudo de Viabilidade, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de coronavírus (COVID-19). Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e nos termos do “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do BlueMacaw Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Preliminar”).

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Denominação

BlueMacaw Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

Volume Inicial da Oferta

Inicialmente de R\$156.233.800,00 (cento e cinquenta e seis milhões, duzentos e trinta e três mil e oitocentos reais), sem prejuízo de eventuais Novas Cotas adicionais, conforme detalhado nos Documentos da Oferta.

Forma de Constituição

Condomínio Fechado. Não é permitido o resgate de cotas.

Prazo de Duração

Indeterminado.

Taxa de Administração

Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Fundo, a Taxa de Administração é de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo divididos da seguinte forma:

- 0,20% (vinte centésimos por cento) devidos a Administradora;
- 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) devidos ao Gestor.
- Será concedido um desconto de 0,25% nos primeiros 6 (seis) meses após o encerramento da oferta.

Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

Público Alvo

O Fundo receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, nos termos descritos nos documentos da Oferta.

Valor Unitário das Novas Cotas

R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota.

Coordenador Líder da Oferta de Cotas

XP Investimentos Corretora De Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários S.A.

DocuSign Envelope ID: 882A3601-6036-4A0A-B159-AD5600ED1563

Blue Macaw

Estudo de Viabilidade

Administrador e Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

Gestor

BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda.

Auditor

Ernest & Young Auditores Independentes

Histórico

O Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 399.500 (trezentas e noventa e nove mil e quinhentas) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, totalmente subscritas e efetivamente integralizadas, atingindo o montante total de R\$39.950.000,00 (trinta e nove milhões e novecentos e cinquenta mil reais).

Abaixo é possível ver um resumo da situação do Fundo na posição de 30 de Junho de 2021:



Fonte: Gestor

Premissas do Estudo de Viabilidade

| Principais Premissas | |
|-------------------------------|---|
| 2ª Emissão | • R\$150 milhões |
| Investidores | • Investidores em geral |
| Custos da 2ª Emissão de Cotas | • 4,16% |
| Custos Recorrentes | • Taxa de Gestão e Administração: 1,15% a.a. (com desconto de 0,25% ao longo dos 6 primeiros meses após a liquidação dessa oferta) • Taxas e auditoria: R\$82k por ano |
| Composição inicial | • 8 CRI |
| Taxa média dos CRI | • 10,8% (equivalente a IPCA + 6,4% ¹) |
| Prazo de alocação | • até 6 meses |
| % do Fundo Alocado em CRI | • 94% |

Metodologia

A metodologia aplicada na presente análise é baseada na geração de caixa dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, descontados o fluxo pelas despesas recorrentes do veículo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos, deduzidos das despesas, serão distribuídos mensalmente aos cotistas nos termos do Regulamento do Fundo.

Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 30 de Junho de 2021.

Cenário Econômico

Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiros e de capitais que venha a afetar de modo relevante os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, tais como alterações significativas nas taxas de juros, aumento relevante da inflação ou mudanças legislativas.

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro. Antes do surto COVID 19 que impactou a economia mundial, o Brasil passava por um cenário econômico inédito, com taxa de Inflação sob controle, perspectiva de novos cortes na Taxa de Juros da economia e recursos de poupança e FGTS insuficientes para suprir a demanda de crédito imobiliário, sendo o mercado de capitais cada vez mais uma

Blue Macaw

Estudo de Viabilidade

alternativa de *funding* para essa demanda. Com esse cenário, bancos, construtoras e gestores acreditavam que um novo piso histórico nos juros do crédito imobiliário aconteceria, graças ao ajuste fiscal em curso, inflação baixa e a tendência de novos cortes na taxa Selic. Todo esse cenário de ciclo de cortes na taxa de juros foi acelerado como resposta à pandemia, fazendo com o que a taxa SELIC chegasse ao seu menor patamar histórico (1,90 % a.a.). O agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro, primeiro a antecipar os efeitos e influenciando a pior performance do IFIX desde sua criação. Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo. Entendemos que mesmo com o impacto da pandemia na piora da situação fiscal do país, a continuidade das reformas estruturais, conduzidas com amplo apoio do setor produtivo e da população, terão potencial de remover amarras de crescimento e promover um ambiente de maior crescimento e competitividade em escala global. Diante desse cenário apresentado, enxergamos diversas oportunidades para alocação de recursos do Fundo no segmento de crédito imobiliário. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

Política e Estratégia de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, conforme o caso, e nos termos da legislação aplicável, segundo uma política de investimentos definida objetivando a valorização e a rentabilidade das cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, por meio da realização de operações classificadas como “*day trade*”, bem como operações de empréstimo de títulos e valores mobiliários, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que conforme autorizado pela legislação e regulamentação em vigor.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

Competirá ao Gestor: (i) decidir sobre a realização de operações classificadas como “*day trade*”, observado o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, nos termos do contrato de gestão; e (ii) aconselhar o Administrador em relação à estratégia de aquisição ou alienação dos Imóveis, observado o disposto no Regulamento.

Distribuição de Rendimentos

No presente Estudo de Viabilidade consideramos que os rendimentos gerados no Fundo serão distribuídos aos cotistas do Fundo mensalmente e de forma constante.

Horizonte de Investimento

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 5 (cinco) anos ou 60 (sessenta) meses. Importante salientar que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Prazo de Investimento

Perspectiva de alocação do caixa captado pela emissão é de 4 (quatro) meses.. Assim sendo, os Ativos Alvo serão determinados a critério do Gestor, levando em consideração a estrutura financeira e operacional, dividendos esperados e riscos.

Expectativa de retorno dos Ativos Alvo

Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada abaixo, foi considerado uma carteira de Ativos Alvo com diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação, carência e atualização. Tais premissas impactam o rendimento esperado de cada ativo no caso de CRIs.

Foi considerado que do valor líquido captado, 94% (noventa e quatro por cento) será investido em ativos do tipo CRI, 1% (um por cento) será investido em ativos do tipo Cotas de FII e 5% (cinco por cento) em ativos de renda fixa com liquidez diária.

Os eventuais ganhos de capital nos CRI investidos a serem auferidas pelo Fundo não são parte importante da estratégia de desempenho do Fundo.

A expectativa do Gestor é que após a realização do lucro dos Ativos Alvo investidos com os recursos dessa emissão, o Gestor ainda encontrará Ativos Alvo com potencial de distribuição de rendimentos de cerca de 3,74% (três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) adicionados da taxa livre de risco, com um *duration* média de 5 (cinco) anos.

Despesas

Os custos associados à Oferta de cotas do Fundo serão arcados pelo Fundo nos termos dos Documentos da Oferta.

Além dos valores devidos à título de Taxa de Administração mencionados anteriormente, foram estimadas despesas levando em conta os seguintes custos do Fundo: taxa de fiscalização CVM, taxa de manutenção ANBIMA, taxas da B3, custo Selic, auditoria, custos de publicações, custódia, entre outros.

Visão Geral

Principais Estratégias

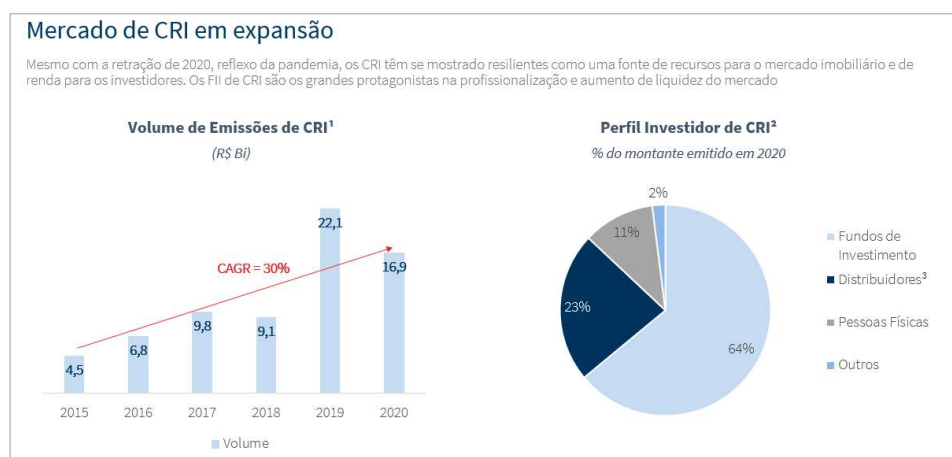
Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw têm forte presença no mercado imobiliário



Fonte: Gestor

Visão Geral do Mercado de CRI

O Gestor acredita que os fundamentos econômicos e imobiliários são fortes no longo prazo, conforme exemplificado nos gráficos abaixo. Ademais, o Gestor entende que o mercado de CRI vem apresentando crescimento com novos e antigos devedores acessando mais o mercado de capitais:

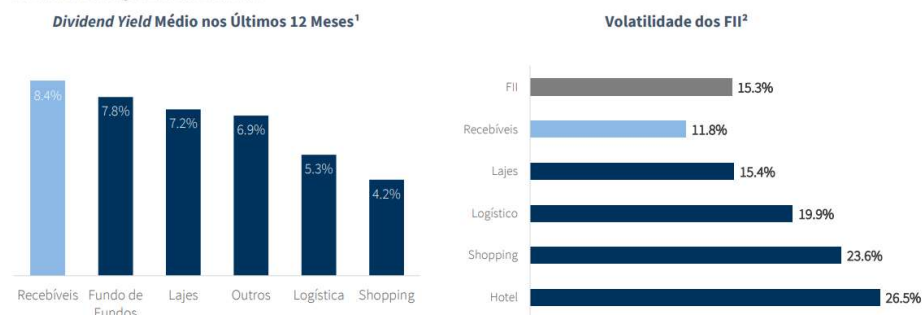


DocuSign Envelope ID: 882A3601-6036-4A0A-B159-AD5600ED1563

1. Fonte: Anuário Uqbar 2021
2. Fonte: Anuário Uqbar 2021. Dados de fechamento de 2020
3. Instituições financeiras que encarteiraram totalidade ou parte dos CRI distribuídos

FIs de CRI se mostram menos voláteis

Os FIs de CRI apresentaram a segunda maior rentabilidade nos últimos 12 meses quando comparados aos demais FII. Entendemos que a menor volatilidade dos FII de CRI do mercado refletem em uma maior previsibilidade de resultado e a possibilidade de redução do risco de perda patrimonial e de maior diversificação de ativos da carteira

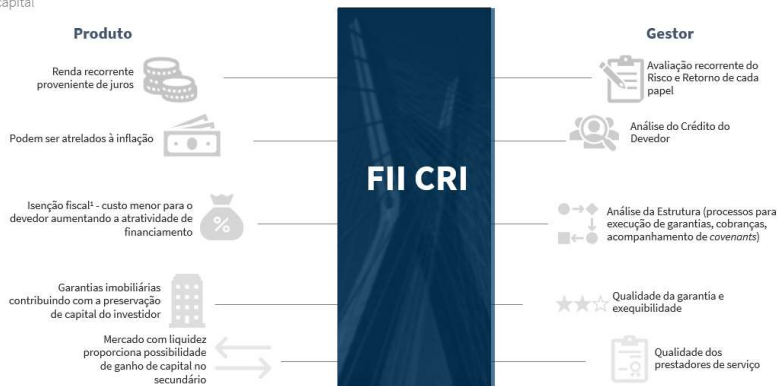


1. Fonte: Economática em Jul/21 com base na rentabilidade dos últimos 12 meses dos FII que participam do IFIX
2. Calculado com base na média ponderada por volume (R\$) dos principais FII por setor desde jan/20 até abr/21. Office (7 FII): BRCR11, HGRE11, JSRE11, VINO11, PATC11, RCRB11, HGPO11 / Shopping (6 FII): HGBS11, XPML11, VISC11, ABCP11, HSML11, MALL11 / Galpão (6 FII): HGLG11, XPLG11, BRCO11, LVBI11, SDIL11, VILG11 / Hotel (2 FII): HTMX11, XPHT11/ CRI (7 FII): IRDM11, VRTA11, MXRF11, KNIP11, HGCR11, KNHY11, KNCR11

A imagem abaixo resume a visão do Gestor sobre os benefícios de investir em Fundos Imobiliários de CRI:

Por que investir em FII de Crédito Imobiliário?

Entendemos que FIs de renda fixa demandam gestores especializados e com atuação ativa, visando alto nível de distribuição de rendimentos e proteção de capital



DocuSign Envelope ID: 882A3601-6036-4A0A-B159-AD5600ED1563

Blue Macaw

Estudo de Viabilidade

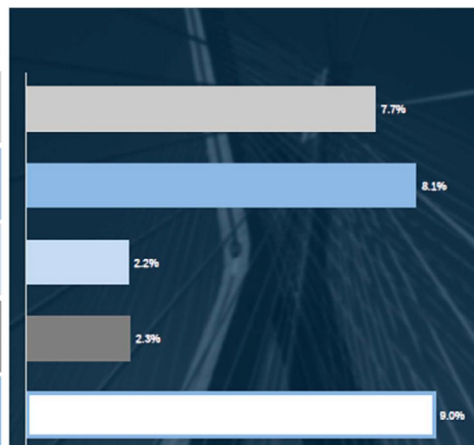
1. Aplicável a pessoa física titular de menos de 10% da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo, desde que o FII detenha no mínimo 50 cotistas
Fonte: Gestor

Os quadros abaixo resumem o que o Gestor entende ser os diferenciais do Fundo, bem como sua estratégia para atingir o resultado projetado neste Estudo de Viabilidade:

BLMC11 x Comparáveis

Juros devem permanecer em níveis baixos – fator benéfico para investir em FII

| | |
|--|--|
| Debêntures ^{1,2} | Possuem retorno concentrado em um único devedor/projeto e não possuem isenção fiscal (as que não se enquadram como infra - L.12.431) |
| CRI ³ | Possuem valor mínimo de investimento alto, com risco concentrado em um devedor/projeto, em muitos casos |
| Emissões Bancárias ² | (CDB) são créditos de bancos e instituições financeiras com retorno muito próximos do CDI, sem isenção fiscal |
| Títulos Públicos ² | Ou pré-fixado, ou atrelado à SELIC, ou atrelado à IPCA+, oferecendo em qualquer caso rendimentos baixos, de acordo com o risco |
| BlueMacaw Crédito Imobiliário FII ⁴ | |



1. Rentabilidade das Debêntures nos últimos 12 meses líquida de IR (IR descontado para as debêntures ex-12.431 = 15%).

2. Rentabilidade dos ativos divulgada pela ANBIMA, no Boletim de Renda Fixa de Abr/21: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/renda-fixa-tesouraria/boletim-renda-fixa

3. Taxa calculada pela média da rentabilidade dos últimos 12 meses dos CRI sêniores vigentes, emitidos nos últimos 4 anos obtidos na base da ANBIMA: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/dados-de-emissao-de-cri.htm

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

BlueMacaw



Fonte: Gestor

Estudo de Viabilidade



ESTRATÉGIA

- Operações originadas internamente: potencial *fee* de estruturação revertido para o investidor
- Otimização do retorno: portfólio ajustado com exposição a operações *high grade* ou operações com *yield* mais elevados, mas estruturadas com risco de crédito controlado
- Gestão ativa: negociação de papéis no secundário levando em conta questões macroeconômicas e qualidade de crédito

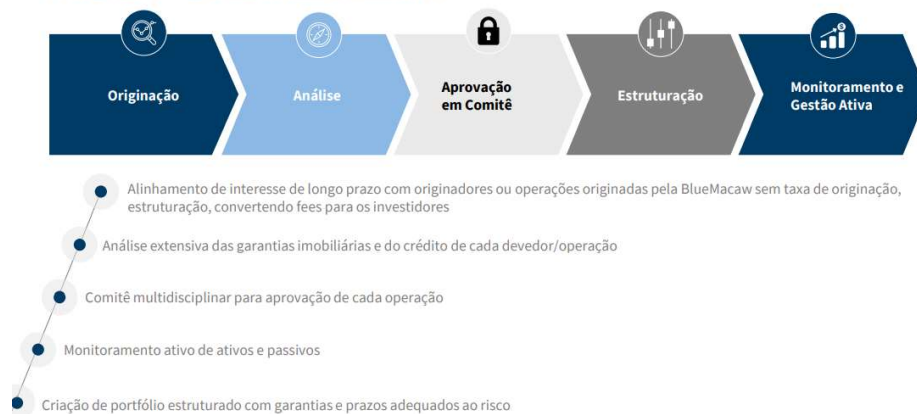


DIFERENCIAIS

- Originação: *deal flow* proprietário avançado em relacionamento e em conjunto com parcerias de mercado
- Estruturação: interna, time com mais de 10 anos de experiência em operações estruturadas
- Monitoramento: acompanhamento dos CRI individualmente

Abaixo é possível ver o processo que o Gestor segue internamente para implementação dos investimentos almejados:

Processo e Filosofia de Investimentos



Fonte: Gestor

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

Abaixo observamos as premissas para análise de risco feita pelo Gestor no processo para implementação dos investimentos almejados:

DocuSign Envelope ID: 882A3601-6036-4A0A-B159-AD5600ED1563

BlueMacaw

Estudo de Viabilidade

Análise de Risco BlueMacaw

| Rating BlueMacaw de Crédito | |
|---|---|
| Análise Imobiliária (40%-60%) ¹ | Análise de Crédito (40%-60%) ¹ |
| Análise extensiva dos imóveis com o viés de aquisição, de forma análoga à análise para aquisição do ativo em outros veículos da BlueMacaw | Análise extensiva do crédito do devedor bem como os riscos jurídicos e de estrutura. |
| <ul style="list-style-type: none"> Dinâmica de Oferta e Demanda Regional (Micro) Tendências Seculares (Macro) Contratos de aluguéis vigentes Custo de Reposição Análise de mercado | <ul style="list-style-type: none"> FCF Alavancagem e Capital Caráter/Grupo Econômico Teste de Stress Riscos Jurídicos: Exequibilidade, Jurisprudência Riscos Operacionais: Prestadores de serviço, Complexidade operacional |

Fonte: Gestor

1- Peso de cada análise a depender do tipo do crédito

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

No quadro a seguir podemos encontrar o posicionamento de risco para alocação do Fundo:



Fonte: Gestor

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

Exemplo de Operações

Exemplo de operações

| Prevent Senior |
|--|
| <p>Remuneração: IPCA + 4,82%</p> <p>Rating BlueMacaw: Operação lastreada em contrato de locação atípico firmado entre um FII e a Prevent Senior (locatária)</p> <p>Garantia: (i) Fundo de Reserva de 2 PMT; (ii) Fiança locatícia de uma seguradora ou banco de primeira linha; (iii) Coobrigação do cedente; (iv) Alienação Fiduciária do imóvel localizado no Rio de Janeiro - RJ</p> |
| GPA |
| <p>Remuneração: IPCA + 5,00%</p> <p>Rating BlueMacaw: Operação lastreada em um contrato locação firmado entre o fundo detentor dos imóveis e a Companhia Brasileira de Distribuição.</p> <p>Garantia: (i) AF de imóveis localizados em SP; (ii) Fundo de Reserva de 2 PMT; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fiança da Sendas</p> |

Fonte: Gestor

Distribuição Geográfica das Garantias
(% do patrimônio)



LTV
(% do patrimônio)



Abaixo é possível verificar um resumo da situação do portfólio em 31 de Junho de 2021, bem como uma projeção do portfólio esperado considerando as premissas do presente Estudo de Viabilidade.

Histórico do Fundo

- ✓ Início com *seed money*
- ✓ Oferta aberta para novos parceiros (sem custo expressivo de distribuição)
- ✓ Chamadas de Capital atreladas ao pipeline, tornando o processo de alocação mais eficaz

| Fev-Mai/21 | Alocação | Distribuição | 2S21 |
|---|--|--|--|
| <p>> IPO</p> <ul style="list-style-type: none"> • R\$40 milhões | <p>> Aquisição</p> <p>Alocação dos recursos paripasso com as integralizações da oferta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CRI Prevent Senior • CRI GPA • CRI Souza Cruz • CRI BRF • CRI Canopus • CRI Embraed • CRI Jandira • CRI Cashme | <p>> Dividendos</p> <p>Dividendos em torno de 8,0%¹</p> | <p>> Follow on</p> <p>Oferta ICVM 400 visando captação de R\$150 milhões com DY projetado de: 9,0%¹</p> |

Fonte: Gestor

DocuSign Envelope ID: 882A3601-6036-4A0A-B159-AD5600ED1563

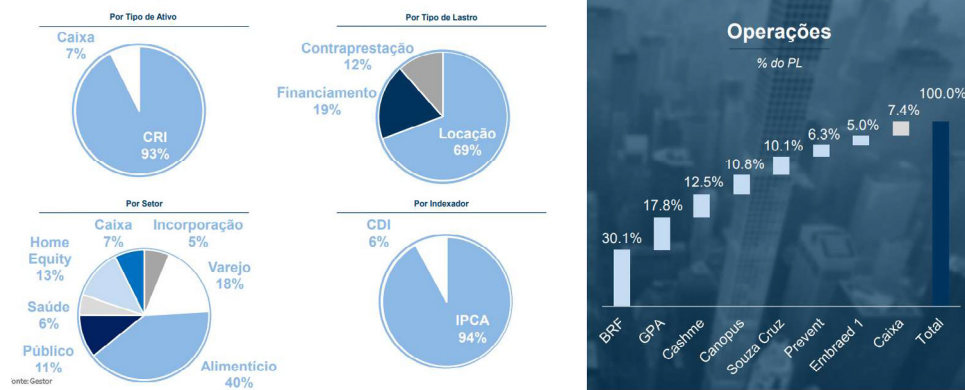
Blue Macaw

Estudo de Viabilidade

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

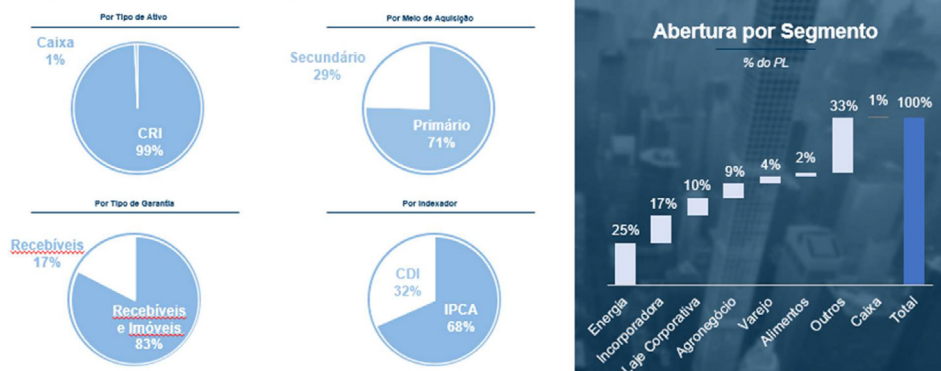
Visão Atual do Fundo (jun/21)

Alocação realizada em 8 CRI no secundário, os quais, na análise da Gestora, foram adquiridos em taxas atrativas, com boa qualidade de crédito e com rentabilidade adequada ao risco



Visão Esperada do Fundo pós-oferta

Alocação em CRI distribuídos no primário e secundário, de maneira a misturar operações originadas internamente com operações que entendemos que sejam de boa qualidade e que estejam com precificação adequada no mercado



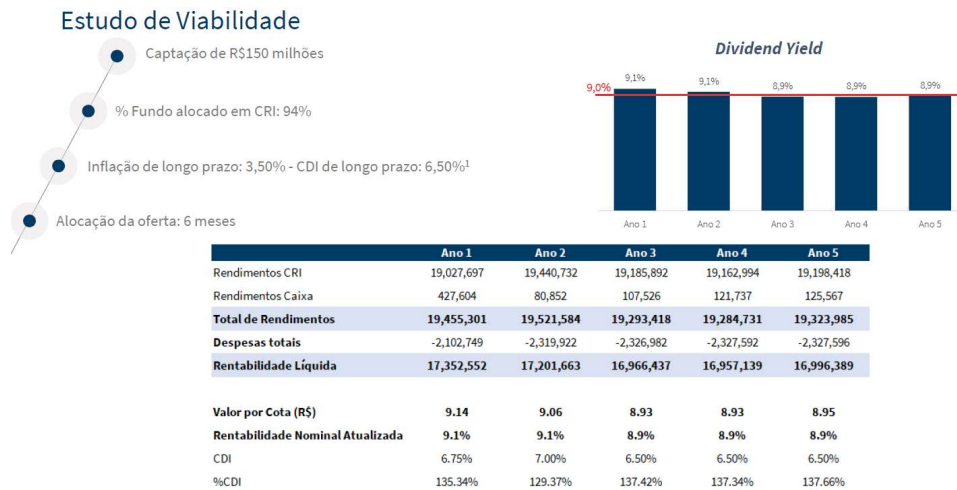
Fonte: Gestor

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

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.

Fluxo de Caixa Esperado

Abaixo é possível verificar o resultado caixa esperado, bem como o retorno líquido retorno líquido esperado para o investidor, pago na forma de dividendos do Fundo, para os próximos 5 (cinco) anos do Fundo levando em consideração as melhores expectativas do Gestor e as premissas apontadas neste Estudo de Viabilidade:



Fonte: Boletim Focus

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

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.

São Paulo, 09 de setembro de 2021.

DocuSigned by:
Caroline Miranda Ebel
Signed By: CAROLINE MIRANDA EBEL 3015572807
CPF: 3015572807
Signing Time: 09/09/2021 | 17:00:36 BRT
ICB
Brazil
CBA048FA198F48F18C54273C4C8DC472

DocuSigned by:
Ariel Araujo de Almeida
Signed By: ARIEL ARAUJO DE ALMEIDA 37188333874
CPF: 37188333874
Signing Time: 09/09/2021 | 16:47:03 BRT
ICB
Brazil
WGA4E335458D498198A8D9C8C0A83CE

BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda.

Certificado de Conclusão

| | |
|---|---|
| Identificação de envelope: 882A360160364A0AB159AD5600ED1563 | Status: Concluído |
| Assunto: DocuSign: Anexo M.1 - Estudo de Viabilidade.pdf | |
| Envelope fonte: | |
| Documentar páginas: 17 | Assinaturas: 2 |
| Certificar páginas: 5 | Rubrica: 0 |
| Assinatura guiada: Ativado | Remetente do envelope: |
| Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado | Fernando Aguiar |
| Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília | R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ 82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI Sao Paulo, SP 01451-011 fernando.aguiar@lefosse.com Endereço IP: 189.33.65.254 |

Rastreamento de registros

| | | |
|---------------------|-----------------------------|-----------------|
| Status: Original | Portador: Fernando Aguiar | Local: DocuSign |
| 09/09/2021 16:29:42 | fernando.aguiar@lefosse.com | |

Eventos do signatário

Ariel Almeida
almeida@bluemacaw.com
Diretor
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5
CPF do signatário: 37188333874
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 09/09/2021 16:46:08
ID: 988f86b0-3e5f-43ec-97ba-552f99b14eb9

Assinatura

DocuSigned by:

860A833545BD499...
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.100.71.60

Registro de hora e data

Enviado: 09/09/2021 16:31:28
Visualizado: 09/09/2021 16:46:08
Assinado: 09/09/2021 16:47:08

Caroline Miranda Ebel
ebel@bluemacaw.com
Diretora
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5
CPF do signatário: 30155725807
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 09/09/2021 16:34:00
ID: c30a87a6-3ee1-4efb-a582-ce9ed360e3ce

DocuSigned by:

CBA046FA19BF48F...
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.20.64.242

Enviado: 09/09/2021 16:31:27
Reenviado: 09/09/2021 16:44:49
Reenviado: 09/09/2021 16:58:38
Visualizado: 09/09/2021 16:49:10
Assinado: 09/09/2021 17:00:42

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| Eventos do signatário presencial | Assinatura | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega do editor | Status | Registro de hora e data |
| Evento de entrega do agente | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega intermediários | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega certificados | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |

| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|------------------------|--------------------------------|
| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
| Envelope enviado | Com hash/criptografado | 09/09/2021 16:31:28 |
| Entrega certificada | Segurança verificada | 09/09/2021 16:49:10 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada | 09/09/2021 17:00:42 |
| Concluído | Segurança verificada | 09/09/2021 17:00:42 |
| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico | | |

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 14/05/2020 14:05:49
Partes concordam em: Ariel Almeida, Caroline Miranda Ebel

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, LEFOSSE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact LEFOSSE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: tiago.muniz@lefosse.com

To advise LEFOSSE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tiago.muniz@lefosse.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from LEFOSSE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tiago.muniz@lefosse.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with LEFOSSE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to tiago.muniz@lefosse.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEFOSSE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEFOSSE ADVOGADOS during the course of your relationship with LEFOSSE ADVOGADOS.

ANEXO VII

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, *[[NOME], [nacionalidade], [profissão]*, residente e domiciliado na cidade de *[•]*, estado de *[•]*, na *[•]*, portador da Cédula de Identidade nº *[•]*, expedida pela *[•]*, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº *[•]* *{ou}* *[[RAZÃO SOCIAL]*, com sede na cidade *[•]*, estado *[•]*, na *[•]*, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº *[•]*, devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("Outorgante") na qualidade de cotista do **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 38.294.221/0001-92 ("Fundo"), nomeia e constitui a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com endereço na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Outorgado") como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será deliberar a rerratificação da possibilidade de **(i.1)** aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliários administrados e/ou geridos pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Administradora"), **(i.2)** aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pela **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 17.261, de 17 de julho de 2019, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472 ("Gestora") e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FIIs Conflitados Gestora" e, em conjunto com FII's Conflitados Administradora, "FII's Conflitados"), desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública

regulada pela Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido e os critérios listados no Anexo I; e **(ii)** aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliário (“CRI”) originados por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo II, sendo que a presente procuração permanecerá válida até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade, nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta, em série única, do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução da CVM 472, e conforme descrito na seção “*Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos*” do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do BlueMacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto” e “Assembleia de Conflito de Interesse”, respectivamente), e, em nome do Outorgante:

(…) votar **a favor** da aquisição, pelo Fundo, de FIIs Conflitados Administradora, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido e os critérios listados no Anexo I;

(…) votar **a favor** da aquisição, pelo Fundo, de FIIs Conflitados Gestora, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido e os critérios listados no Anexo I;

(…) votar **a favor** da aquisição pelo Fundo de CRI originados por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, observados os critérios listados no Anexo II;

(....) votar **contrariamente** à possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de FIIs Conflitados Administradora, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido e os critérios listados no Anexo I;

(....) votar **contrariamente** à possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de FIIs Conflitados Gestora, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido e os critérios listados no Anexo I;

(....) votar **contrariamente** à possibilidade de aquisição pelo Fundo de CRI originados por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, observados os critérios listados no Anexo II;

A validade e eficácia desta procuração está condicionada (i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto anteriormente à outorga da procuração, conforme disposto no Prospecto e nos demais documentos da Oferta; (ii) à subscrição e integralização das cotas de emissão do Fundo pelo Outorgante; e (iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

O potencial conflito de interesse advindo da possibilidade de **(i.1)** aquisição pelo Fundo de cotas de FIIs Conflitados Administradora, **(i.2)** aquisição pelo Fundo de cotas de FIIs Conflitados Gestora, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 47, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido e os critérios listados no Anexo I; e **(ii)** aquisição pelo Fundo de CRI originados por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que atendidos os critérios listados no

Anexo II, restará descaracterizado uma vez que haja aprovação da aquisição objeto da Assembleia de Conflito de Interesse.

Esta procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, a Gestora, ou parte a eles vinculada. O Administrador e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na presente Assembleia de Conflito de Interesse.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta do Fundo, o Administrador fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de cotistas) do Fundo depois do encerramento da oferta e, com base em tal análise, definirá acerca da necessidade ou não da realização de uma assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo para que as matérias referentes a potenciais operações conflituosas deliberadas sejam ratificadas pelos cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Esta procuração será celebrada de forma facultativa pelo Outorgante, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou do envio da Intenção de Investimento. Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo **irrevogável** e **irretratável**. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Enfim, o Outorgante outorga poderes ao Outorgado para praticar todos e quaisquer atos úteis ou necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive constituir procuradores e substabelecer com reserva de iguais os poderes ora outorgados.

São Paulo, [dia] de [mês] de 2021.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{ou}

[nome do Investidor PF]

Anexo I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em:

- (A) **(a.1)** cotas de fundos de investimento imobiliários administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FII's Conflitados Administradora") e **(a.2)** cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FII's Conflitados Gestora" e, em conjunto com FII's Conflitados Administradora, "FII's Conflitados"); desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido:
- (i) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (ii) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (iii) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (iv) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (v) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- e

- (vi) No caso de aquisição de Cotas de FIIs do gestor e coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 20% (vinte por cento) de patrimônio líquido.

Anexo II

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em:

(B) certificados de recebíveis imobiliário (“CRI”) originados por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes:

- (i) Indexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI, CDI ou sem previsão de indexador;
- (ii) Duration do ativo no mínimo 1 mês;
- (iii) Nível de concentração máximo de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“PL”) e cada CRI individualmente até 50% do PL;
- (iv) ter sido objeto de oferta pública regulada nos termos das normas da CVM, observados os limites de concentração estabelecidos pela CVM e ter tido pelo menos um investidor terceiro que não seja do grupo econômico do Gestor;
- (v) Remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI;
- (vi) Limite máximo de 100% do PL para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Administrador; e
- (vii) Limite máximo de 100% do PL para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor.

ANEXO VIII

MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), do **BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.294.221/0001-92 (“Fundo”), e a **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 17.261, de 17 de julho de 2019, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo (“Gestora”), vem, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do artigo 26, alínea (k) do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), conforme informações abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Oferta”), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

ORDEM DO DIA A SER DELIBERADA NA ASSEMBLEIA

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à:

- a) (a.1)** aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliários administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“FIIs Conflitados Administradora”) e **(a.2)** aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FIIs Conflitados Gestora”) e, em conjunto com FIIs Conflitados Administradora, “FIIs Conflitados”); desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ou

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

- (i) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (ii) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (iii) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (iv) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (v) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
 - (vi) No caso de aquisição de Cotas de FIIs do gestor e coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 20% (vinte por cento) de patrimônio líquido.
- b)** aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliário ("CRI") originados por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que observados os critérios abaixo:
- (i) Indexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI, CDI ou sem previsão de indexador;
 - (ii) Duration do ativo no mínimo 1 mês;
 - (iii) Nível de concentração máximo de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("PL") e cada CRI individualmente até 50% do PL;
 - (iv) ter sido objeto de oferta pública regulada nos termos das normas da CVM, observados os limites de concentração estabelecidos pela CVM e ter tido pelo menos um investidor terceiro que não seja do grupo econômico do Gestor;
 - (v) Remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI;
 - (vi) Limite máximo de 100% do PL para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Administrador; e

- (vii) Limite máximo de 100% do PL para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DO PROSPECTO.

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

COMO PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição (caso aplicável) ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de

antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

PARTICIPAÇÃO POR PROCURAÇÃO

O Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou do envio da Intenção de Investimento, conforme o caso, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; ou (ii) de forma contrária. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes¹.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

¹ No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

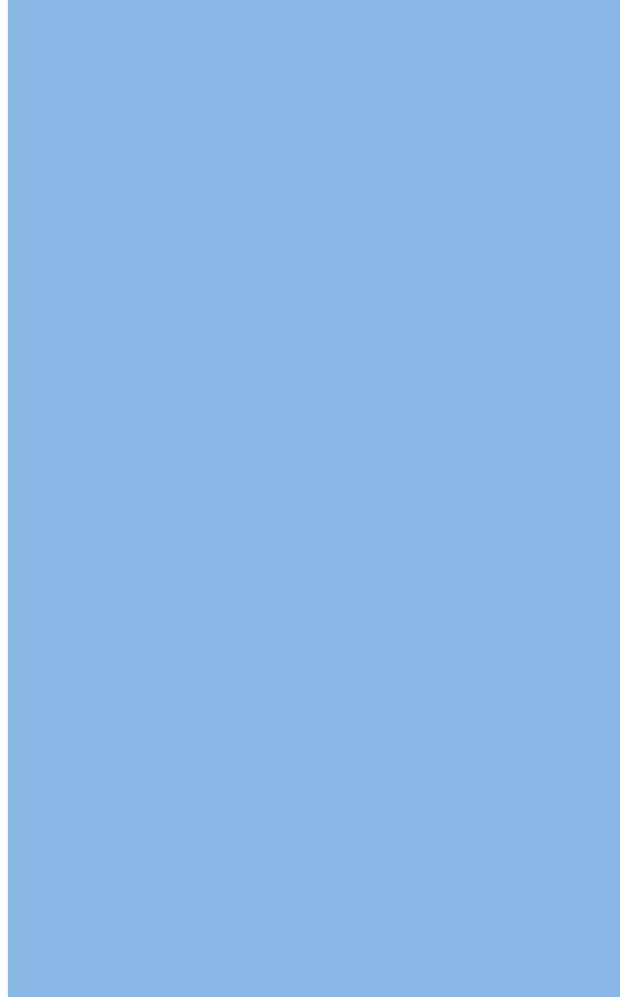
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DAS COTAS

Blue  Macaw

**BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®