PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 35.652.060/0001-73

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R$ 165.931.617,10*

(cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil e seiscentos e dezessete reais e dez centavos)

*O valor acima não considera as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto), bem como não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota (conforme definido neste Prospecto) subscrita, a ser pago pelos Investidores (conforme definidos neste Prospecto) e Cotistas (conforme definido neste Prospecto) que subscreverem Novas Cotas.

Código ISIN das Cotas nº BRBLCPCTF007
Código de Negociação na B3: BLCP11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Outros
Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/040, em 05 de julho de 2021

Autorregulação ANBIMA

O **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (**"Fundo"**) administrado e representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,** com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar até (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**"CNPJ"**) sob o nº 59.281.253/0001-23 (**"Administrador"**) está realizando sua 3ª (terceira) emissão (**"Emissão"**) de, inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil e quatrocentas e vinte e sete) novas cotas (**"Novas Cotas"**) (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas), nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) cada (**"Preço de Emissão"**), em moeda corrente nacional, fixado de acordo com o valor de fechamento do mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento), nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil e seiscentos e dezessete reais e dez centavos) (**"Valor Total da Emissão"**), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, conforme deliberado por meio do Administrador (conforme abaixo definido), sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto), desde que observada a Captação Mínima da Oferta (conforme definido neste Prospecto). O Preço de Emissão será acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores e Cotistas que subscreverem as Novas Cotas ("**Custo Unitário de Distribuição**"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos) ("**Preço de Subscrição**"), para distribuição pública a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (**"Instrução CVM 400"**) da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (**"Instrução CVM 472"**) e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**").

O Preço de Emissão poderá ser atualizado, sendo que, neste caso, será informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) ("**Fato Relevante de Atualização de Preço**"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez ("**Preço de Emissão Atualizado**"). Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso, sendo que o prazo para cancelamento de ordens para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 5 (cinco) dias úteis.

Caso o Preço de Emissão seja atualizado, este será o aplicado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que os Cotistas e os Investidores da Oferta integralizarão as Novas Cotas pelo mesmo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, em estrita observância a regulamentação aplicável.

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 1.073,00 (mil e setenta e três reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, salvo se, ao final do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto), **(i)** restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas (**"Aplicação Inicial Mínima"**). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

As Novas Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), pela **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida das Américas, 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("**Ativa**"), pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-145, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("**Órama**" e "**Ativa**", em conjunto, "**Coordenadores Contratados**" e, em conjunto com Coordenador Líder, "**Coordenadores**") e pelas seguintes instituições intermediárias: **(i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** inscrita no CNP sob o nº 74.014.747/0001-35; **(ii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.,** inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26; **(iv) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; **(v) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18; **(vi) EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; **(vii) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; **(viii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; **(ix) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; **(x) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xiii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES;** inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xiv) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xv) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; **(xvi) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xvii) TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98; **(xviii) TULLETT PREBON CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.747.085/0001-60, e **(xix) VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.711.571/0001-56, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (**"B3"**), contratadas pelo Coordenador Líder (**"Corretoras Consorciadas"** e, em conjunto com Coordenadores, **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 32.000.079,00 (trinta e dois milhões e setenta e nove reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 298.230 (duzentas e noventa e oito mil e duzentas e trinta) Novas Cotas (**"Captação Mínima"**). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, 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 Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

O Fundo é gerido pela **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Sala 71, parte, inscrita no CNPJ nº 22.982.196/0001-08 ("**Gestora**"), de acordo com as disposições do regulamento do Fundo atualmente vigente, conforme previsto no "*Instrumento Particular da Administradora do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" datado de 17 de março de 2021 (**"Regulamento"**).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668 (conforme abaixo definido) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, conforme previsto no Regulamento, foram aprovadas por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 22 de fevereiro de 2021, devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registros de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("**1º RTD**"), sob o nº 1.939.962, em 22 de fevereiro de 2021, conforme re-ratificado por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 20 de maio de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.942.680, em 20 de maio de 2021 e do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 18 de junho de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.943.602, em 18 de junho de 2021 (em conjunto, "**Atos do Administrador**").

Nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, o Preço de Emissão, incluindo o Preço de Emissão Atualizado, foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas instalada e suspensa em 04 de setembro de 2020 e reinstalada e concluída em 08 de setembro de 2020, devidamente registrada perante o 1º RTD, sob o nº 1.935.388, em 09 de setembro de 2020.

O Fundo tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: **(i)** aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície ("**Imóveis Alvo**"); e **(ii)** aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de **(a)** ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos ("**SPE**"), que invistam em Imóveis Alvos; **(b)** cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis Alvo; e **(c)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em (os ativos relacionados abaixo, em conjunto com aqueles descritos acima, "**Ativos Alvo**"): **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** Letras Hipotecárias ("**LH**"); **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário ("**LCI**"); **(iv)** Letras Imobiliárias Garantidas ("**LIG**"); **(v)** cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"); **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; **(vii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(viii)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e **(ix)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 199.117.897,60 (cento e noventa e nove milhões, cento e dezessete mil e oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.855.712 (um milhão, oitocentas e cinquenta e cinco mil e setecentas e doze) Novas Cotas do lote adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas (**"Novas Cotas do Lote Adicional"**), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 22 de fevereiro de 2021. A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº **CVM/SRE/RFI/2021/040**, em 05 de julho de 2021.

A Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor (**"Código ANBIMA**").

As Novas Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (**"DDA"**), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas.

ESTE PROSPECTO 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 FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder, e do Administrador, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 65 deste Prospecto.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 81 A 101 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PATRICIPANTES DA OFERTA, DA GESTORA, OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS E A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O investimento nas Novas Cotas não é adequado a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez em seus títulos, tendo em vista que as Novas Cotas encontram pouca liquidez no mercado secundário brasileiro; (iii) não confiem na capacidade do Administrador e da Gestora em selecionar Ativos; (iv) não estejam capacitados a compreender e assumir os riscos inerentes ao investimento nas Novas Cotas; ou (v) não estejam dispostos a se expor aos riscos relacionados ao setor imobiliário.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à CVM e ao Administrador nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 65 deste Prospecto.

ADMINISTRADOR	COORDENADOR LÍDER	GESTORA
btg pactual	Guide	BLUE CAP

A data deste Prospecto Definitivo é 16 de agosto de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7
SUMÁRIO DA OFERTA 19
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA 33
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS 35
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS 35
Posição patrimonial do Fundo 35
Aprovação da Oferta 35
Valor Total da Emissão 35
Preço de Emissão 36
Custo Unitário de Distribuição 36
Preço de Subscrição 36
Preço de Emissão Atualizado 36
Data de Emissão 36
Destinação dos Recursos 37
Descrição dos Ativos Alvo 38
Número da Emissão 39
Quantidade de Novas Cotas 39
Novas Cotas do Lote Adicional 40
Instituição Escrituradora e Taxa de Escrituração 40
Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas 40
Forma e Condição de Integralização 41
Tratamento Tributário 41
Tributação dos Cotistas 41
Imposto sobre a Renda (“IR”) 41
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”) 42
Tributação do Fundo 42
IR 42
IOF 43
Prorrogação de Prazos 43
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 43
Colocação e Procedimento de Distribuição 43
Público Alvo da Oferta 44
Procedimento de Distribuição 44
Direito de Preferência 46
Procedimento de Alocação 47
Oferta Não Institucional 48
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 49
Oferta Institucional 50
Critério de Colocação da Oferta Institucional 50

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 51
Liquidação da Oferta 51
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada 52
Prazo de Colocação 53
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado 53
Inadequação da Oferta a Certos Investidores 54
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta 54
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas 55
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 57
Regime de Distribuição 57
Corretoras Consorciadas e Coordenador Contratado 57
Comissionamento 57
Contrato de garantia de liquidez 58
Condições Precedentes 59
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão 61
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO 63
INFORMAÇÕES ADICIONAIS 65
INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 67
Base Legal 67
Prazo de duração do Fundo 67
Divulgação de Informações 67
Público Alvo do Fundo 67
Objeto do Fundo e Política de Investimento 67
Tipo ANBIMA 70
Segmento ANBIMA 70
Política de exploração dos Ativos Alvo 70
Política de distribuição de resultados 70
Dissolução, liquidação e amortização parcial das Cotas 71
Características das Cotas 71
Composição da carteira do Fundo 72
Ônus e Gravames 73
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo 73
Número de Cotistas 74
Histórico de Rentabilidade 74
Evolução da Cota 74
Histórico de Negociação das Cotas 74
Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos 74
Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos 75
Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 75
Taxa de Administração 75

Taxa de Gestão 76
Demonstrações financeiras 76
Assembleia Geral de Cotistas 76
Chamadas de Capital 78
ADMINISTRADOR 78
Obrigações e responsabilidades do Administrador 78
CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS AO FUNDO 79
Fatores macroeconômicos relevantes 79
Riscos institucionais 79
Risco relativo à rentabilidade do Fundo 80
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 80
Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e condições externas 80
FATORES DE RISCO 81
RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO 81
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/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 82
Fatores macroeconômicos relevantes 82
Riscos de mercado 82
Riscos de liquidez das Cotas e da carteira do Fundo e descontinuidade do investimento 83
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário 83
As licenças, alvarás, outorgas e autorizações de uso e operação necessários à condução das atividades desenvolvidas nos Ativos Alvo poderão não ser obtidas, regularizadas ou renovadas 84
O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo 84
Crises econômicas e políticas no Brasil podem afetar adversamente os realizados nos Ativos Alvo e seus resultados 84
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras 85
RISCOS REFERENTES À OFERTA 85
Risco da Distribuição Parcial e de não colocação da Captação Mínima 85
Risco do não atendimento das condições precedentes relacionadas às aquisições 85
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 85
Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional 86
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos 86
Risco de indisponibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta 86
Riscos de o desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros 86

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta 86
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 86
Risco relativo à inexistência de Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo 86
Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição 87
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 87
RISCOS REFERENTES AO FUNDO 87
Fatores macroeconômicos relevantes 87
Riscos Institucionais 87
Risco relativo à rentabilidade do Fundo 88
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 88
Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e condições externas 88
Risco de o Fundo ser genérico 88
Riscos tributários 88
Risco de concentração da carteira do Fundo 89
Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros 89
Demais riscos jurídicos 90
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos 90
Risco de aquisição de Imóveis Alvo em construção 90
Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo 90
Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas 90
Inexistência de garantia de eliminação de riscos 91
Desempenho passado 91
Revisões e/ou atualizações de projeções 91
Riscos de despesas extraordinárias 91
Riscos ambientais 92
Risco de desapropriação 92
Risco de sinistro 92
Riscos de alterações nas práticas contábeis 92
Riscos de eventuais reclamações de terceiros 93
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo 93
Risco relativo a não substituição do Administrador 93
Risco de governança e quóruns de deliberação em Assembleias Gerais de Cotistas 93
Risco regulatório 94
Risco operacional 94
Risco jurídico 94
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 94

Risco da morosidade da justiça brasileira 94
Risco regulatório relacionado à pouca maturidade e falta de tradição e jurisprudência do mercado de capitais brasileiro 95
Riscos relativos às receitas de locação mais relevantes do Fundo 95
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Outros Ativos 95
Riscos do uso de derivativos 95
Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de Ativos Alvo 96
Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo 96
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 96
Risco Referente ao Estudo de Viabilidade 96
Risco de crédito a que estão sujeitos os Ativos Alvo 97
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo 97
Demais riscos 97
RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO 97
Riscos relacionados a passivos contingentes ou não identificados 97
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários 97
Risco de aumento dos custos de construção 98
Risco de vacância, rescisão ou não renovação de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 98
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Alvos 98
Riscos relacionados à regularidade de área construída 98
Risco de desvalorização 98
Risco sistêmico e do setor imobiliário 99
Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo 99
Risco de alterações na Lei do Inquilinato 99
Risco de reclamação de terceiros 99
Risco de outras restrições de utilização dos Imóveis Alvo pelo Poder Público 99
Riscos regulatórios ambientais 100
RISCOS REFERENTES À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS VALOR TOTAL DA EMISSÃO E AOS ATIVOS ALVO ADQUIRIDOS RECENTEMENTE PELO FUNDO 100
Risco da não aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão 100
Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os demais condôminos dos Imóveis Alvo 101
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Imóveis Alvo atualmente integrantes do Fundo e nos Ativos Alvo da Terceira Emissão existentes anteriormente à aquisição de tais Ativos Alvo pelo Fundo 101
Riscos relacionados a ônus constituídos sobre Ativos Alvo adquiridos recentemente pelo Fundo 101
Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica 101

BREVE HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER 103

Administrador 103

Breve Histórico do Administrador 103

Gestora 103

Breve Histórico da Gestora 103

Principais atribuições da Gestora 104

A Gestora, observadas as limitações legais e aquelas previstas no Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários para a recomendação e orientação do Administrador na gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento. 105

Coordenador Líder 105

Breve Histórico do Coordenador Líder 105

RELACIONAMENTO ENTRE PARTES 107

Relacionamento entre o Administrador e a Gestora 107

Relação entre Administrador e o Coordenador Líder 107

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente 107

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente 107

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente 108

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora 108

Potenciais conflitos de interesse entre as partes 108

INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, A GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA 109

Declaração nos termos do item 8, do Anexo III, da Instrução CVM 400 110

Declarações de Veracidade das Informações 110

ANEXOS 111

ANEXO I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 113

ANEXO II – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO 117

ANEXO III – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, QUE DELIBEROU O PREÇO DE EMISSÃO E O PREÇO DE EMISSÃO ATUALIZADO 175

ANEXO IV – ATOS DO ADMINISTRADOR, QUE APROVARAM A OFERTA E A EMISSÃO 187

ANEXO V – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 211

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 215

ANEXO VII – ESTUDO DE VIABILIDADE 219

ANEXO VIII – INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 237

ANEXO IX – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO 243

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

"1º RTD"	1º Ofício do Registros de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
"Administrador"	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
"Atos do Administrador"	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, conforme previsto no Regulamento, foram aprovadas por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII",* realizado em 22 de fevereiro de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.939.962, em 22 de fevereiro de 2021, conforme re-ratificado por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, realizado em 20 de maio de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.942.680, em 20 de maio de 2021 e do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, realizado em 18 de junho de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.943.602, em 18 de junho de 2021.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: **(i)** do Administrador; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.Net, administrado pela B3.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º, e 52 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: **(i)** do Administrador; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.Net, administrado pela B3.
"Aplicações Financeiras"	Nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, bem como de acordo com o artigo 7º do Regulamento do Fundo, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável: **(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; **(iii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e **(iv)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.
"Aplicação Inicial Mínima"	Aplicação inicial mínima de R$ 1.073,00 (mil e setenta e três reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: **(i)** restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
"Ativos Alvo"	Os ativos nos quais o Fundo realizará seus investimentos em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: **(i)** aquisição direta de Imóveis Alvo; e **(ii)** aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de **(a)** ações ou cotas de SPE, que invistam em Imóveis Alvos; **(b)** cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis Alvo; e **(c)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em: **(i)** CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** LH; **(iii)** LCI; **(iv)** LIG; **(v)** cotas de FII; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; **(vii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(viii)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e **(ix)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.
Auditor	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-903.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"B3"	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

"Brasil" ou "País"	República Federativa do Brasil.
"Captação Mínima"	298.230 (duzentas e noventa e oito mil e duzentas e trinta) Novas Cotas, equivalentes a R$ 32.000.079,00 (trinta e dois milhões e setenta e nove reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
"City Gate Cabreúva 1"	Empreendimento imobiliário consubstanciado em um galpão logístico composto pelos seguintes imóveis: **(i)** imóvel urbano denominado "Área C", situado no Bairro do Pinhal, na cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 946, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo; e **(ii)** imóvel urbano denominado "Área D", situado no Bairro do Pinhal, na cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 946, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo.
"City Gate Cabreúva 2"	Empreendimento imobiliário industrial composto pelos seguintes imóveis: **(i)** galpão industrial nº 111 da Via dos Ipês, com 10.420,76m² de área construída, e respectivo terreno, denomina "Área A", situado no Bairro do Pinhal, na cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 944, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo; **(ii)** imóvel urbano denominado "Área B", situado no Bairro do Pinhal, na cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 945, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo; e **(iii)** imóvel urbano denominado "Área E", situado no Bairro do Pinhal, na cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 948, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo.
"City Gate Extrema"	Empreendimento imobiliário composto pelos seguintes imóveis: **(i)** lote de terra, com área de 1.395,00m², sob o nº 2, Quadra Única, do Loteamento denominado "Vila Romana", situado n Rua Pádua, Bairro do Guaraiúva e dos Pires, na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 9.070, do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Extrema, no Estado de Minas Gerais; **(ii)** lote de terra, com área de 1.517,00m², sob o nº 01, Quadra Única, do Loteamento denominado "Vila Romana", situado n Rua Pádua, Bairro do Guaraiúva e dos Pires, na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 9.127, do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Extrema, no Estado de Minas Gerais; **(iii)** terreno com área de 9,68 hectares, situado no Bairro dos Pires, na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 639, do Serviço Registral Imobiliário da cidade de Extrema, no Estado de Minas Gerais; e **(iv)** um lote de nº 03, da quadra única, do Loteamento denominado "Vila Romana", situado na Rua Pádua, Bairro dos Pires e do Guaraíuva, com área total de 1.520,00 m², na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 18.452, do Serviço Registral Imobiliário da cidade de Extrema, no Estado de Minas Gerais.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	O "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor

"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicação realizada no site: **(i)** do Administrador; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.Net, administrado pela B3, em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"Comunicado de Resultado Final de Alocação"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: **(i)** do Administrador; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se forem emitidas as Novas Cotas do de Lote Adicional ou se a Oferta contará com Distribuição Parcial.
"Comissionamento"	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento", na página 57 deste Prospecto.
"Contrato de Distribuição"	"*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 3ª Emissão do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", firmado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder, conforme aditado em 20 de janeiro de 2021 e em 20 de maio de 2021.
"Coordenador Líder"	**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 157, 5º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.
"Coordenadores"	O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, em conjunto.
"Coordenadores Contratados"	**ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida das Américas, 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("**Ativa**") e **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-145, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25, em conjunto, instituições financeiras, que não sejam o Coordenador Líder, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores.

"Corretoras Consorciadas"	As seguintes instituições financeiras, que não sejam o Coordenador Líder: **(i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** inscrita no CNP sob o nº 74.014.747/0001-35; **(ii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.,** inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº30.306.294/0002-26; **(iv) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; **(v) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18; **(vi) EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; **(vii) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; **(vii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; **(ix) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; **(x) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xiii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES;** inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xiv) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xv) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; **(xvi) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xvii) TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98; **(xviii) TULLETT PREBON CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.747.085/0001-60, e **(xix) VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.711.571/0001-56,, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores.
"Cotas"	Cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas.
"CRI"	Certificados de recebíveis imobiliários.
"Custo Unitário de Distribuição"	Cada subscritor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado (se o caso), no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois

	centésimos por cento) considera a distribuição do Valor Total da Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A Data de Liquidação da Oferta.
"**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**"	A data de início do prazo para o exercício do Direito de Preferência, que se iniciará a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início.
"Data de Liquidação da Oferta"	Data da liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição das Novas Cotas, junto à B3, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 33 deste Prospecto.
"Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência"	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao último dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
"DDA"	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
"Despesas Extraordinárias"	Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, de forma que, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Custos Estimados de Distribuição" na página 63 deste Prospecto, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista na Seção "Destinação dos Recursos" na página 37 deste Prospecto.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.
"Direito de Preferência"	Direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta, conferido aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, conforme disposto no inciso II, do artigo 18, do Regulamento, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
"Distribuição Parcial"	A possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas que ocorrerá caso tenham sido subscritas Novas Cotas em quantidade igual ou

	superior à Captação Mínima, mas não correspondentes à totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, de forma que somente as Novas Cotas não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas.
"Emissão"	A presente 3ª (terceira) Emissão do Fundo.
"FIDC"	Os fundos de investimento em direitos creditórios.
"FII"	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
"Fato Relevante"	O fato relevante divulgado pelo Administrador em 22 de fevereiro de 2021, o qual informou acerca da presente Oferta.
"Fato Relevante de Atualização de Preço"	O fato relevante a ser divulgado pelo Administrador por meio do qual será informado se o Preço de Emissão foi atualizado, na forma prevista neste Prospecto.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,80467508896, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
"Fundo"	**BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**.
"Gestora"	BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Sala 71, parte, inscrita no CNPJ nº 22.982.196/0001-08, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão nos termos da Instrução CVM 472.
"Governo Federal"	Governo da República Federativa do Brasil.
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
"Imóveis Alvo"	Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície.
"Imóveis Valor Total da Emissão"	São os Ativos Alvo que o Fundo pretende adquirir com os recursos da Oferta, conforme descritos na seção "Destinação dos Recursos", na página 37 deste Prospecto.
"Instituição Escrituradora"	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, contratada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.

"Instituições Participantes da Oferta"	O Coordenado Líder, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, considerados em conjunto.
"Instrução CVM 358"	Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 401"	Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
"Instrução CVM 476"	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
"Instrução CVM 494"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme em vigor.
"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor.
"Instrução CVM 516"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
"Investidores"	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, em conjunto. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.
"Investidores Institucionais"	Fundos de investimentos, 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima, que formalizem suas ordens de investimento em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
"Investidores Não Institucionais"	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observada a Aplicação Inicial Mínima e os procedimentos descritos neste Prospecto.
"LCI"	Letra de crédito imobiliário.
"Lei 8.668"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.

"Lei 9.779"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
"Lei 11.033"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei 12.024"	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei do Inquilinato" ou **"Lei 8.245"**	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"LH"	Letras hipotecárias.
"LIG"	Letras Imobiliárias Garantidas
"Modificação da Oferta"	Foi solicitada à CVM, em 30 de julho de 2021, a modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a contemplar as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder.
"Novas Cotas"	Inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil e quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
"Novas Cotas do Lote Adicional"	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 199.117.897,60 (cento e noventa e nove milhões, cento e dezessete mil e oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.855.712 (um milhão, oitocentas e cinquenta e cinco mil e setecentas e doze) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Novas Cotas**".
"Oferta"	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
"Oferta Institucional"	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais.

"Outros Ativos"	Os outros ativos nos quais o Fundo realizará seus investimentos, além da aquisição direta e indireta dos Imóveis Alvo, quais sejam: **(i)** CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** LH; **(iii)** LCI; **(iv)** LIG; **(v)** cotas de FII; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; **(vii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(viii)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e **(ix)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.
"Pedido de Subscrição"	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
"Período de Subscrição"	Período que inicia em 08 de setembro de 2021 (inclusive) e encerra em 08 de outubro de 2021 (inclusive), correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Subscrição da Oferta Não Institucional e das ordens de investimento da Oferta Institucional.
"Período de Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre os dias 23 de agosto de 2021 (inclusive) e 03 de setembro de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção "Características da Oferta", na página 43 deste Prospecto.
"Pessoas Vinculadas"	**(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença

	a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 505.
"Prazo de Colocação"	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.
"Preço de Emissão"	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) por Nova Cota, fixado de acordo com o valor de fechamento do mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento), nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento, o qual poderá ser atualizado uma única vez, conforme previsto neste Prospecto.
"Preço de Subscrição"	Preço pago pelo Investidor e pelo Cotista quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, que corresponderá ao Preço de Emissão por Cota (ou Preço de Emissão Atualizado, se caso) acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos).
"Preço de Emissão Atualizado"	O Preço de Emissão atualizado pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, conforme vier a ser informado no Fato Relevante de Atualização de Preço, se for o caso, sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez. **Caso o Preço de Emissão seja atualizado na forma prevista acima, o Preço de Emissão Atualizado passará a integrar a definição de "Preço de Emissão" para todos os fins aqui previstos, observado que este será o aplicado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que os Cotistas e os Investidores da Oferta integralizarão as Novas Cotas pelo mesmo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, em estrita observância a regulamentação aplicável.**
"Primeira Emissão do Fundo"	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
"Procedimento de Alocação"	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta, incluindo as Novas 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 Emissão, 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 Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"	O presente "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII*".
"Real", "reais" ou "R$"	Moeda oficial corrente no Brasil.
"Regulamento"	Regulamento do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, constante do Anexo II ao presente Prospecto, conforme aprovado por meio do "*Instrumento Particular da Administradora do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário –FII"*, datado de 17 de março de 2021.
"Reserva de Contingência"	Reserva que poderá ser constituída para arcar com as Despesas Extraordinárias. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo, sendo constituído inicialmente pela retenção de 0,5% (meio por cento) dos recursos obtidos com a primeira emissão de Cotas do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
"RFB"	Receita Federal do Brasil.
"SPE"	As sociedades de propósitos específicos.
"Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 165.931.617,10 (cento e trinta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil e seiscentos e dezessete reais e dez centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil e quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, na Data de Emissão, sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente ao percentual fixo de 4,22% (quatros inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.
"Taxa de Administração"	Tem o significado que lhe é atribuído na seção "Características do Fundo – Taxa de Administração", na página 75 deste Prospecto.
"Taxa de Gestão"	A Gestora receberá por seus serviços uma remuneração equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 81 a 101 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas.

Fundo	**BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Segmento ANBIMA	Outros.
Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado.
Custodiante	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado.
Gestora	**BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada.
Coordenador Líder	**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, acima qualificado.
Corretoras Consorciadas	Instituições financeiras, que não sejam o Coordenador Líder, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores.
Instituição Escrituradora	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado.
Aprovação da Oferta	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos previstos no Regulamento, foram aprovadas por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 22 de fevereiro de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.939.962, em 22 de fevereiro de 2021, conforme re-ratificado por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 20 de maio de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.942.680, em 20 de maio de 2021 e do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 18 de junho de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.943.602, em 18 de junho de 2021. O Preço de Emissão, incluindo o Preço de Emissão Atualizado, observado o Direito de Preferência, foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo instalada e suspensa em 04 de setembro de 2020 e reinstalada e concluída em 08 de setembro de 2020, devidamente registrada perante o 1º RTD, sob o nº 1.935.388, em 09 de setembro de 2020.
Emissão	3ª (terceira).

Série e Classe	Série e classe únicas.
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil e seiscentos e dezessete reais e dez centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil e quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, na Data de Emissão, sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente ao percentual fixo de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.
Quantidade de Novas Cotas	Inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil e quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, equivalente a, inicialmente, até R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil e seiscentos e dezessete reais e dez centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser **(i)** aumentada em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta.
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos), de acordo com o valor de fechamento do mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento), nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento, o qual poderá ser atualizado uma única vez, conforme previsto neste Prospecto. **O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Novas Cotas. Contudo, os Investidores e Cotistas deverão arcar com o Preço de Subscrição, que corresponde ao Preço de Emissão (ou Preço de Emissão Atualizado, se o caso) por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.**
Custo Unitário de Distribuição	Cada subscritor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado (se o caso), no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, sendo

	certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos) considera a distribuição do Valor Total da Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
Preço de Subscrição	Preço pago pelo Investidor e pelo Cotista quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, que corresponderá ao Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado (se o caso) por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos).
Preço de Emissão Atualizado	O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, conforme vier a ser informado no Fato Relevante de Atualização de Preço, se for o caso, sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez. **Caso o Preço de Emissão seja atualizado na forma prevista acima, o Preço de Emissão Atualizado passará a integrar a definição de "Preço de Emissão" para todos os fins aqui previstos, observado que este será o aplicado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que os Cotistas e os Investidores da Oferta integralizarão as Novas Cotas pelo mesmo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, em estrita observância a regulamentação aplicável.**
Data de Emissão	A Data de Liquidação da Oferta.
Tipo de Oferta	Primária.
Novas Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 199.117.897,60 (cento e noventa e nove milhões, cento e dezessete mil e oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.855.712 (um milhão, oitocentas e cinquenta e cinco mil e setecentas e doze) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Novas Cotas**". As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

	As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.
Aplicação Inicial Mínima	Aplicação inicial mínima de R$ 1.073,00 (mil e setenta e três reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: **(i)** restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. **O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Novas Cotas. Contudo, os Investidores e Cotistas deverão arcar com o Preço de Subscrição, que corresponde ao Preço de Emissão (ou Preço de Emissão Atualizado, se o caso) por Nova Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.**
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são os Investidores. **Os Investidores interessados em subscrever as Novas Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 81 a 101 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**
Inadequação da Oferta	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores 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, 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. 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 Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de

	investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**
Forma e Condição de Integralização	As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.
Comprovação de Titularidade das Novas Cotas	Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, os recibos não serão negociáveis. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por eles subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. A negociação das Cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal. Adicionalmente, com relação às Novas Cotas que estiverem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Novas Cotas.
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado	As Novas Cotas ofertadas serão depositadas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do 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 Novas Cotas realizadas pela B3. A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi requerido à B3 data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Direito de Preferência	É assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição

	das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, **(i)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Exercício do Direito de Preferência; **(ii)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora. É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto **(i)** à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 7º (sétimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** à Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: **(i)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e **(ii)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato nos telefones: +55 (11) 3383-2469 ou +55 (11) 3383-2513. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes

	de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO "DIREITO DE PREFERÊNCIA" NA PÁGINA 46 DESTE PROSPECTO.** **CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.**
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas.
Captação Mínima	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 32.000.079,00 (trinta e dois milhões e setenta e nove reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 298.230 (duzentas e noventa e oito mil e duzentas e trinta) Novas Cotas. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, caso o Cotista ou Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos da Instituição Escrituradora. **Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 52 deste Prospecto**.
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta, incluindo eventual emissão das Novas 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 Emissão, 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 Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.** **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.** As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas 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, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: **(i)** a Captação Mínima foi atingida; e **(ii)** houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disso, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.
Procedimento de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exclusivamente no âmbito da Oferta Institucional, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO", NA PÁGINA 44 DESTE PROSPECTO.**
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus

	Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção "Oferta Não Institucional" na página 48 deste Prospecto. No Procedimento de Alocação, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito do Direito de Preferência, junto aos atuais Cotistas do Fundo e/ou aos cessionários do Direito de Preferência e/ou na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o previsto neste Prospecto. **Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção "Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 48 deste Prospecto.**
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito do Direito de Preferência, junto aos atuais Cotistas do Fundo e/ou aos cessionários do Direito de Preferência e/ou na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, de forma proporcional, observado o limite de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.
Oferta Institucional	Durante o Período de Subscrição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. No Procedimento de Alocação, no máximo, 80% (oitenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional. **Para mais informações acerca da Oferta**

	Institucional veja a seção "Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 50 deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, o Coordenador dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os 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 objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Nova Cota relacionado aos Cotistas e cessionários que exerceram o Direito de Preferência, veja a seção "Direito de Preferência" na seção "Características da Oferta" na página 43 deste Prospecto. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. 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. 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 os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 85 DESTE PROSPECTO.
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 32.000.079,00 (trinta e dois milhões e setenta e nove reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 298.230 (duzentas e noventa e oito mil e duzentas e trinta) Novas Cotas. O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, e o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior à Captação Mínima e menor do que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento doa Oferta e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação relativa aos itens (1) ou (2) acima, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima da Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nas Aplicações Financeiras, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

	No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas, cessionário ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DA CAPTAÇÃO MÍNIMA" NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.**
Pedidos de Reserva ou Lotes Máximos	Não haverá reservas antecipadas nem fixação de lotes máximos.
Regime de Distribuição	Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, as Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime melhores esforços de colocação.
Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

	O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Subscrição de Novas Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu Pedido de Subscrição de Novas Cotas **(i)** da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas; **(ii)** do Preço de Subscrição e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas. As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.
Prazo de Colocação	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.
Contrato de Garantia de Liquidez	Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(iii)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16:00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador

	Líder **(a)** até às 16:00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso do item (i) acima; e **(b)** até às 16:00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 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 resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta. Foi solicitada à CVM, em 30 de julho de 2021, a modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a contemplar as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem do evento	Eventos	Data[(1)(2)]
1.	Protocolo do pedido de registro na CVM e na B3	22/02/2021
2.	Registro da Oferta na CVM	05/07/2021
3.	Protocolo do pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	30/07/2021
4.	Deferimento na Modificação da Oferta pela CVM	13/08/2021
5.	Disponibilização do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	16/08/2021
6.	Início das apresentações a potenciais Investidores	17/08/2021
7.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 e na Instituição Escrituradora	23/08/2021
8.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	31/08/2021
9.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	02/09/2021
10.	Encerramento da negociação e do Período de Exercício do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/09/2021
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	06/09/2021
12.	Início do Período de Subscrição	08/09/2021
13.	Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	05/10/2021
14.	Encerramento do Período de Subscrição	08/10/2021
15.	Procedimento de Alocação na B3 Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	11/10/2021
16.	Data de Liquidação da Oferta	14/10/2021
17.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	21/10/2021

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", a partir da página 54 deste Prospecto. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

É RECOMENDADO, A TODOS OS INVESTIDORES, QUE ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, INCLUSIVE ACERCA DE EVENTUAL EXIGÊNCIA, A CRITÉRIO DA INSTITUIÇÃO, DE MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA, PARA GARANTIA DAS ORDENS DE SEUS CLIENTES.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Resultado Final de Alocação e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta estarão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- **Administrador**

  BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

  https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website, clicar em “Fundos”, buscar por “BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FII””, e então acessar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

- **Coordenador Líder**

  GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

  https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “FII BlueCap Renda Logística – Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão" e clicar em “+”, localizar e clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

  http://www.cvm.gov.br (neste website localizar “Centrais de Conteúdo”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar em “R$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, e selecionar a opção de download do documento no campo “Documentos”).

- **FUNDOS.NET**
- http://www.cvm.gov.br (neste website acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

  http://www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para emissores”, selecionar “saiba mais” em “Ofertas públicas de renda variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS

Posição patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade[(1)]	Valor das Cotas (R$)[(1)]	Patrimônio Líquido (R$)[(1)]
Cotas	1.921.803	R$ 101,45	R$ 194.976.359,83

(1) Em 31 de maio de 2021.

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade	Valor Patrimonial das Cotas (R$)[(1)]	Patrimônio Líquido (R$)[(1)]
Cotas	3.468.230	R$ 104,06	R$ 360.907.976,93

(1) O valor do patrimonial das Cotas e o valor do patrimônio (i) consideram que foi distribuída a totalidade das Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição Unitário; e (ii) foram calculados sem considerar o pagamento dos custos da emissão.

Aprovação da Oferta

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos previstos no Regulamento, foram aprovadas por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII,*" realizado em 22 de fevereiro de 2021, registrado perante o 1ºRTD, sob o nº 1.939.962, em 22 de fevereiro de 2021, conforme re-ratificado por meio do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 20 de maio de 2021, registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.942.680, em 20 de maio de 2021, e do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado em 18 de junho de 2021, devidamente registrado perante o 1º RTD, sob o nº 1.943.602, em 18 de junho de 2021.

O Preço de Emissão, incluindo o Preço de Emissão Atualizado, foi aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo instalada e suspensa em 04 de setembro de 2020 e reinstalada e concluída em 08 de setembro de 2020, devidamente registrada perante o 1º RTD, sob o nº 1.935.388, em 09 de setembro de 2020.

Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil e seiscentos e dezessete reais e dez centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil e quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, na Data de Emissão, sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta.

O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente ao percentual fixo de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

Preço de Emissão

O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos), de acordo com o valor de fechamento do mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento), nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento.

O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Novas Cotas. Contudo, os Investidores e Cotistas deverão arcar com o Preço de Subscrição, que corresponde ao Preço de Emissão (ou Preço de Emissão Atualizado, se o caso) por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Custo Unitário de Distribuição

Cada subscritor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado (se o caso), no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) considera a distribuição do Valor Total da Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.

Preço de Subscrição

Preço pago pelo Investidor e pelo Cotista quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, que corresponderá ao Preço de Emissão (ou Preço de Emissão Atualizado, se o caso) por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos).

Preço de Emissão Atualizado

O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez.

Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e a Instituição Escrituradora, conforme o caso, sendo que o prazo para cancelamento de ordens para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 5 (cinco) dias úteis.

Caso o Preço de Emissão seja atualizado na forma prevista acima, o Preço de Emissão Atualizado passará a integrar a definição de "Preço de Emissão" para todos os fins aqui previstos, observado que este será o aplicado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que os Cotistas e os Investidores da Oferta integralizarão as Novas Cotas pelo mesmo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, em estrita observância a regulamentação aplicável.

Data de Emissão

A Data de Liquidação da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, de forma que, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Custos Estimados de Distribuição" na página 63 deste Prospecto, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista abaixo.

O Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta, **prioritariamente**, para aquisição dos seguintes "**Ativos Alvo da Terceira Emissão**" (quando em conjunto, os CRI, os Imóveis Valor Total da Emissão e o Imóvel 4, a seguir definidos), observada a seguinte ordem de prioridade: **(i)** pré-pagamento integral do certificado de recebível imobiliário, emitido pela True Securitizadora S.A., no âmbito da 310ª série de sua 1ª emissão ("**CRI**"), cujos lastro e garantia de alienação fiduciária recaem sobre imóvel da carteira do Fundo denominado "City Gate Cabreúva 1" e "City Gate Cabreúva 2", no valor total de aproximadamente R$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), cujo prazo é de 4.444 (quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro) dias, e remuneração de CDI+4,5%, observado que não existe multa para pré-pagamento dos CRI; e **(ii)** caso a Emissão de Novas Cotas seja em valor superior ao montante necessário para o pré-pagamento do CRI, acima da Captação Mínima, o Fundo pretende utilizar estes recursos líquidos adicionais, caso sejam suficientes, para aquisição dos seguintes Imóveis Valor Total da Emissão, a seguir definido: **(i)** Galpão Logístico situado na Cidade de Americana, no Estado de São Paulo, com aproximadamente 30.300 m² de ABL, possui como locatário empresa multinacional de varejo, com contrato típico de 9 (nove) anos de duração e valor estimado de aquisição de aproximadamente R$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), sendo pago em 4 (quatro) parcelas semestrais ("**Imóvel 1**"); **(ii)** Galpão Logístico situado na Cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, com aproximadamente 21.136 m² de ABL, possui como locatário empresa multinacional de varejo, com contrato típico de 12 (doze) anos de duração e valor estimado de aquisição de aproximadamente R$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), sendo pago em 4 (quatro) parcelas semestrais ("**Imóvel 2**"); e **(iii)** Condomínio Logístico situado na Região Metropolitana de Camaçari, no Estado da Bahia, com aproximadamente 27.500 m² de ABL, possui como locatário tradicional empresa varejista de capital aberto com contrato típico de 5 (cinco) anos de duração e tem valor estimado de aquisição de aproximadamente R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) ("**Imóvel 3**", em conjunto com Imóvel 1 e Imóvel 2, "**Imóveis Valor Total da Emissão**")

	Ativo	Região	ABL (m²)	Cap entrada (%)	Preço R$/m²	Volume de Captação
Lote Mínimo	Pré-Pagamento CRI				2.865	R$ 32 MM

Oferta		Ativo	Região	ABL (m²)	Cap entrada (%)	Preço R$/m²	Volume de Captação
Oferta Base	Lote Mínimo	Pré-Pagamento CRI				2.719	R$ 166 MM
		Imóvel 1	Americana	30.300	8,10%		
		Imóvel 2	Ribeirão Preto	21.136	8,10%		
		Imóvel 3	Camaçari	27.500	9,90%		

O valor estimado para a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão é de R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e dezessete reais e dez centavos),

correspondente a aproximadamente 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.

As aquisições dos Imóveis Valor Total da Emissão estarão sujeitas a determinadas condições precedentes técnicas e jurídicas para sua conclusão.

Descrição dos Ativos Alvo

Devido ao tratamento confidencial previsto nos documentos relativos à aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das compras e venda serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser enviado pela Gestora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

As aquisições pretendidas pelo Fundo, conforme o caso, estão condicionadas: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis Valor Total da Emissão, conforme indicado acima; **(ii)** à conclusão satisfatória das condições precedentes relativas à aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão; e **(iii)** à realização da presente Oferta.

Os Imóveis Valor Total da Emissão não serão adquiridos de partes relacionadas das instituições participantes da Oferta e/ou do Administrador e/ou da Gestora, de modo que sua aquisição não configura hipótese de conflito de interesse, nos termos da Instrução CVM 472, bem como os recursos para a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão serão obtidos em sua totalidade através da distribuição da Oferta.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO DA TERCEIRA EMISSÃO LISTADOS ACIMA. Nesta hipótese, o Fundo adquirirá os Imóveis Valor Total da Emissão para os quais **(i)** possua recursos, tendo em vista a divisão da destinação de recursos e sua ordem de prioridade, na forma prevista acima; e **(ii)** as respectivas condicionantes para a aquisição tenham sido atendidas de forma satisfatória.

Os recursos também serão utilizados no pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Imóveis Valor Total da Emissão.

Caso sejam emitidas as Novas Cotas do Lote Adicional, os recursos recebidos pelo Fundo em decorrência da integralização das Novas Cotas do Lote Adicional serão utilizados da seguinte forma: **(i)** aquisição de Condomínio Logístico situado na Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, com aproximadamente 13.300 m² de ABL, possui como locatário indústria de aço com contrato típico de 10 (dez) anos de duração e tem valor estimado de aquisição de R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) ("**Imóvel 4**"); e/ou **(ii)** para a aquisição de outros ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, incluindo investimento nas Aplicações Financeiras, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo.

Oferta		Ativo	Região	ABL (m²)	Cap Entrada (%)	Preço R$/m²	Volume de Captação
Lote Adicional	Lote Mínimo	Pré-Pagamento CRI				2.672	R$ 195 MM
		Imóvel 1	Americana	30.300	8,10%		
		Imóvel 2	Ribeirão Preto	21.136	8,10%		
		Imóvel 3	Camaçari	27.500	9,90%		
		Imóvel 4	Guarulhos	13.300	9,00%		

Após a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão ou caso as condicionantes descritas acima para a aquisição de um ou mais dos Ativos Alvos da Terceira Emissão ainda não tenham sido atendidas, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente dos recursos obtidos por meio da Oferta, caso existente, na aquisição de Ativos Alvo que venham a ser selecionados pela Gestora, observada a Política de Investimento do Fundo, nos termos previstos no Regulamento. Não há fontes alternativas para a consecução da Destinação dos Recursos aqui prevista além da obtenção dos recursos líquidos da Oferta.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais dos Imóveis Valor Total da Emissão, utilizando os recursos líquidos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que estejam assinados Compromissos de Compra e Venda e Cartas Propostas, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições técnicas, ambientais e jurídicas estabelecidas nos documentos que formalizam as respectivas aquisições dos Imóveis Valor Total da Emissão, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos líquidos a serem captados, pelo Fundo, no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE LHE GARANTAM O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER DOS IMÓVEIS ADICIONAIS, BEM COMO A AQUISIÇÃO DE QUALQUER UM DOS IMÓVEIS VALOR TOTAL DA EMISSÃO ESTÁ SUJEITA A DETERMINADAS CONDICIONANTES QUE PODEM OU NÃO SER ATENDIDAS, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS DOS IMÓVEIS ADICIONAIS EM FASE DE NEGOCIAÇÃO, CONFORME ACIMA DESCRITOS, DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO AOS COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS QUE NÃO OS DESCRITOS NESTE PROSPECTO DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, DE MODO A ALTERAR SIGNIFICATIVAMENTE AS PROJEÇÕES APRESENTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO DEVERÁ APRESENTAR NOVO ESTUDO DE VIABILIDADE, SENDO CERTO QUE TAL FATO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA E DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

Mais informações sobre os ativos em estudo e sobre os critérios de aquisição de ativos imobiliários podem ser encontradas no Estudo de Viabilidade, na forma do Anexo VII a este Prospecto.

Número da Emissão

A presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil e quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, equivalente a, inicialmente, até R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil e seiscentos e dezessete reais e dez centavos), a ser acrescido do

Custo Unitário de Distribuição, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser **(i)** aumentada em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta.

Novas Cotas do Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 199.117.897,60 (cento e noventa e nove milhões, cento e dezessete mil e oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.855.712 (um milhão, oitocentas e cinquenta e cinco mil e setecentas e doze) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Novas Cotas**".

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Instituição Escrituradora e Taxa de Escrituração

A Instituição Escrituradora das Cotas é o **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, acima qualificado.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas Cotas estejam registradas na central depositária, será devida uma remuneração pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, percentual este não incluído na Taxa de Administração, composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo ("**Taxa de Escrituração**"), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definido neste Prospecto), observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE ESCRITURAÇÃO
Até R$ 1.000.000.000,00	0,050%
De R$ 1.000.000.000,00 até R$ 1.500.000.000,00	0,040%
Acima de R$ 1.500.000.000,00	0,030%

Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, os recibos não serão negociáveis. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por eles subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará

jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A negociação das Cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

Adicionalmente, com relação às Novas Cotas que estiverem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Novas Cotas.

Forma e Condição de Integralização

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base **(i)** a residência do Cotista no Brasil ou no exterior; e **(ii)** alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: **(a)** distribuição de rendimentos pelo Fundo; **(b)** cessão ou alienação de Cotas; e **(c)** resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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.

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: **(i)** antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; **(ii)** tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas; e **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER 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.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes em jurisdição de tributação favorecida sob a perspectiva das autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**Jurisdição de Tributação Favorecida**"); e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Conforme previsto na Lei 11.033 e na Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, aos Cotistas pessoa física residentes no exterior, são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas; e **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros ("IOF")

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso de as hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos FII em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação ("**COSIT**")

Com base no disposto no parágrafo 1º do artigo 16-A da Lei 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros FII, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a RFB, por meio da COSIT manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora o Administrador e a Gestora acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

Prorrogação de Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.

Para mais informações, ver seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Regime de Distribuição" na página 57 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

O Público Alvo da Oferta são os Investidores.

O Fundo é destinado a Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. 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. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

É vedada na presente Oferta a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sujeitando-se às restrições específicas impostas nos termos do presente Prospecto.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição de Novas Cotas por um único Cotista. Não obstante, fica 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 em circulação, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(ii) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física, conforme disposto na seção "Tratamento Tributário" na página 41 deste Prospecto.

Procedimento de Distribuição

As Instituições Participantes, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas de acordo com o Procedimento de Distribuição de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelas Instituições Participantes da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme procedimento de distribuição fixado nos seguintes termos ("**Procedimento de Distribuição**"):

(i) a Oferta terá como público alvo: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais;

(ii) após a disponibilização deste Prospecto Definitivo e da divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização;

(iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(v) 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;

(vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas e cessionários não se aplica a Aplicação Inicial Mínima;

(vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;

(viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(ix) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, e os Investidores Institucionais que estejam interessados em investir em Novas Cotas deverão enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, observada a Aplicação Mínima;

(x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xi) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará **(a)** os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e **(b)** as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Riscos, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição;

(xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará 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 foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, **(i)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, **(ii)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto **(i)** à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 7º (sétimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** à Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas e cessionários a obrigação representada pela Aplicação Inicial Mínima; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos no item "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" na Seção "Características da Oferta", na página 43 e seguintes deste Prospecto.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: **(i)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e **(ii)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato nos telefones: +55 (11) 3383-2469 ou +55 (11) 3383-2513. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escrituradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: **(i)** do Administrador; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; **(iv)** da CVM; e **(v)** do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A OFERTA INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco "Risco de não realização da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional", na página 86 deste Prospecto.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se a Captação Mínima foi atingida e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional.

Assim, na data do encerramento do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

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, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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 85 DESTE PROSPECTO.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No Procedimento de Alocação, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito do Direito de Preferência, junto aos atuais Cotistas do Fundo e/ou aos cessionários do Direito de Preferência e/ou na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição 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, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 85 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" na Seção "Características da Oferta" na página 43 deste Prospecto;

(iii) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 10:00 (dez horas) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ã) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até às 16:00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s),

entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 54 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 49 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 54 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 81 A 101 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS 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 SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, 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 SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) 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 SUBSCRIÇÃO 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 Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas no âmbito do Direito de Preferência, junto aos atuais Cotistas do Fundo e/ou aos cessionários do Direito de Preferência e/ou na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, de forma proporcional, observado o limite de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.

Oferta Institucional

No Procedimento de Alocação, no máximo, 80% (oitenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional.

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observados a Aplicação Inicial Mínima;

(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 as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 85 DESTE PROSPECTO;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 52 deste Prospecto;

(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 intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, informarão 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 objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 54 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, o Coordenador Líder dará

prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os 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 fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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.

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 Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 85 DESTE PROSPECTO.**

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo

utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento de Novas Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento de Novas Cotas **(i)** da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas; **(ii)** do Preço de Subscrição e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

No caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima da Captação Mínima, o Cotista e/ou cessionário que, ao exercer o Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nas Aplicações Financeiras, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e cessionários estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na Data de Liquidação das Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Cotista ou Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escrituradora ocorram novas falhas dos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência e, ou do Investidores da Oferta de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência, e aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (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.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 32.000.079,00 (trinta e dois milhões e setenta e nove reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 298.230 (duzentas e noventa e oito mil e duzentas e trinta) Novas Cotas.

O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, e o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento doa Oferta e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação relativa aos itens (1) ou (2) acima, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima da Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nas Aplicações Financeiras, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas, cessionário ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DA CAPTAÇÃO MÍNIMA" NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.

Prazo de Colocação

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, observado que o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a Data de Liquidação da Oferta, desde que seja observada a Captação Mínima, mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Novas Cotas ofertadas serão depositadas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do 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 Novas Cotas realizadas pela B3.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi protocolado na B3 em 22 de fevereiro de 2021.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores 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, 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. 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 Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. **Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 81 a 101 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.**

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(iii)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16:00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder: **(a)** até às 16:00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso do item (i) acima; e **(b)** até às 16:00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 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 resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Foi solicitada à CVM, em 30 de julho de 2021, a modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a contemplar as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, as Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes.

Conforme descrito no item "Comprovação da Titularidade das Novas Cotas" acima, o recibo de Nova Cota somente se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, pelo Coordenador Líder, com a participação dos Coordenadores Contratados e das Corretoras Consorciadas, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Corretoras Consorciadas e Coordenadores Contratados

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Corretoras Consorciadas para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão das Corretoras Consorciadas 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.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Coordenadores Contratados para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão dos Coordenadores Contratados ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder celebrará Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição com tais Coordenadores Contratados, se o caso.

Comissionamento

O Coordenador Líder prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores e Cotistas que subscreverem as Novas Cotas ("**Comissionamento**"), observado Comissionamento Mínimo (conforme abaixo definido), e observado que parcela de tal remuneração poderá ser repassada a eventuais Coordenadores Contratados e Corretoras Consorciadas, sem qualquer custo adicional ao Fundo:

Comissão de Coordenação e Estruturação: A esse título, será pago ao Coordenador Líder, uma comissão equivalente a 0,890% (oitocentos e noventa milésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional.

Comissão de Distribuição: A esse título, será pago ao Coordenador Líder, uma comissão equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional. Esta comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte às Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta, conforme aplicação do fator de comissão previsto na tabela abaixo, sendo certo que, na hipótese de aplicação de fator de comissão inferior a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), a diferença entre o percentual máximo da Comissão de Distribuição acima previsto e o fator de comissão devido a uma Corretora Consorciada será paga ao Coordenador Líder. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente as Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer comissão dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

Em qualquer hipótese, deverá ser observado o Comissionamento mínimo ao Coordenador Líder no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) das despesas comprovadamente incorridas pelo Coordenador Líder no desenvolvimento da Oferta ("**Comissionamento Mínimo**").

Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento do Comissionamento do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pela Gestora.

O Coordenador Líder repassará às Corretoras Consorciadas os percentuais abaixo a título de comissão:

Faixa da Ordem enviada por Corretora Consorciada	Fator de Comissão*
Até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (inclusive)	1,50%
De R$ 1.000,00 (um milhão de reais) (exclusive) até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (inclusive)	1,75%
De R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (exclusive) até R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (inclusive)	2,00%
De R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (exclusive) até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (inclusive)	2,25%
Acima de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (exclusive)	2,50%

(*) Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pela respectiva Corretora Consorciada, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional.

As comissões das Corretoras Consorciadas serão reguladas por meio dos Termos de Adesão, sendo que a comissão oferecida pelo Coordenador Líder às demais Corretoras Consorciadas será a prevista acima como "Comissão de Distribuição".

O Comissionamento deverá ser acrescido dos valores relativos aos tributos que incidem sobre os serviços que serão prestados pelo Coordenador Líder, a saber: **(i)** Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; **(ii)** Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; **(iii)** Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, devidos, direta ou indiretamente, em decorrência das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, incidentes sobre as remunerações acima descritas e sobre o eventual ressarcimento de despesas. Caso qualquer um desses tributos seja devido, o Fundo deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Coordenador Líder receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita das comissões pagas, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes.

Contrato de garantia de liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Condições Precedentes

Os termos do Contrato de Distribuição bem como a distribuição das Cotas têm sua eficácia condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à boa regularidade e satisfação de todos os aspectos jurídicos, contratuais, legais e regulatórios, direta ou indiretamente envolvidos na Oferta bem como atendimento das condições precedentes listadas abaixo, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de divulgação do Anúncio de Início ("**Condições Precedentes**"):

(i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo e à Gestora condição fundamental de funcionamento;

(ii) obtenção pelo Fundo e pela Gestora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas as autorizações, aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora;

(iii) conclusão do processo de levantamento e análise detalhada de informações ("***Due Diligence***") de forma satisfatória ao Coordenador Líder, realizada pelo assessor legal que analisará o Fundo, os empreendimentos imobiliários e a Gestora, analisando, conforme o escopo acordado da Due Diligence, seus aspectos societários, contingências relevantes de qualquer natureza, imobiliários, ambientais, trabalhistas e fiscais relevantes, conforme aplicáveis, com o intuito de que seja verificada e confirmada a não existência de obstáculos de qualquer ordem à constituição e formalização da Oferta, bem como a realização de procedimentos de *bring down due diligence call*, a ser conduzido junto à Gestora, anteriores às datas do início das apresentações a potenciais investidores da Oferta e da Data de Liquidação da Oferta, em qualquer dos casos em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;

(iv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do assessor legal (*legal opinion*) atestando a legalidade da documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Gestora bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(v) obtenção do registro da Emissão e das Cotas para distribuição no mercado primário no DDA e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;

(vii) contratação e remuneração pelo Fundo ou pela Gestora, conforme o caso, dos prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as partes do Contrato de Distribuição, que incluem, mas não se limitam, ao assessor legal e à Instituição Escrituradora;

(viii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração de veracidade da Gestora, atestando, dentre outros, que as informações contidas nos demais documentos da Oferta a seu respeito são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(ix) fornecimento, pela Gestora, em tempo hábil, de todas as informações necessárias corretas, completas, suficientes, verdadeiras, precisas e necessárias para atender aos requisitos aplicáveis à Emissão e à Oferta. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá

ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Emissão e da Oferta. A Gestora obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento de tais informações;

(x) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão e a Oferta objeto do Contrato de Distribuição;

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

(xii) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta e do plano de distribuição das Cotas através de qualquer meio admitido nos termos da Instrução CVM 400;

(xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico (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 do Coordenador Líder;

(xiv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;

(xv) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial, ou de regimes similares, conforme aplicável, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"); **(b)** pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal, quando houver, ou no prazo de 30 (trinta) dias, quando não houver prazo legal; **(d)** propositura, pela Gestora, 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 pela Gestora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xvi) inexistência de violação ou indício de violação, pela Gestora, ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas), de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem a elas aplicáveis, a Lei nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor ("**Lei 12.259**"), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor ("**Lei 9.613**") e a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, conforme em vigor ("**Lei 12.846**"), a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("**Leis Anticorrupção**");

(xvii) rigoroso cumprimento pela Gestora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**") e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**");

(xix) todas as informações e declarações feitas pela Gestora e constantes nos documentos da Emissão e da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;

(xx) realização de estudo de viabilidade com informações verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do estudo de viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;

(xxi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;

(xxii) que os documentos apresentados pela Gestora não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e da Oferta e/ou o que está estabelecido nos documentos da Emissão e da Oferta;

(xxiii) estabilização dos mercados financeiros e de capitais local e internacional diante dos impactos do coronavírus (COVID-19) ou demais eventos de força maior, que de comum acordo entre as partes do Contrato de Distribuição crie condições suficientes para o lançamento da Oferta e sucesso de colocação; e

(xxiv) negociação, preparação, aprovação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor legal de toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos.

Não obstante o estabelecido acima, as partes do Contrato de Distribuição poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Novas Cotas.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos previstos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes do Administrador e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "Informações Adicionais" na página 65 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão, na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Custos da Oferta	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em relação ao Valor Total da Emissão**
Comissão de Estruturação[(1)]	1.476.791,39	0,95	0,890%
Tributos de Comissão de Estruturação	157.731,45	0,10	0,107%
Comissão de Distribuição[(1)]	4.148.290,43	2,68	2,500%
Tributos de Comissão de Distribuição	443.065,88	0,29	0,267%
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	95.140,18	0,07	0,065%
Taxa de registro na CVM	317.314,36	0,21	0,191%
Assessores legais	300.000,00	0,19	0,181%
Despesas de marketing, *Roadshow* e publicações[(2)]	25.000,00	0,02	0,015%
Outras Despesas	10.000,00	0,01	0,006%
TOTAL[2]	6.973.333,69	4,52	4,222%

[(1)] *Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser* ***(i)*** *aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; ou* ***(ii)*** *diminuído em virtude da Distribuição Parcial.*

[(2)] *Valores estimados.*

A Gestora arcará com o custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão, sendo que será reembolsado pelos Investidores e Cotistas no âmbito da Oferta por meio do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

O Administrador, em caso de pagamento com recursos oriundos exclusivamente do Custo Unitário de Distribuição, ou a Gestora, conforme o caso, deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pelo Administrador ao Coordenador Líder, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento", na página 57 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário[(1)] das Novas Cotas objeto desta Emissão:

	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo de Distribuição por Nova Cota (R$)	Valor Líquido por Nova Cota (R$)[(2)]	Percentual em relação ao preço unitário de distribuição
Por Cota	R$ 107,30	R$ 4,52	R$ 111,82	4,22%

(1) O custo unitário da Oferta será arcado pela Gestora e reembolsado pelos Investidores e Cotistas no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

(2) Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **O investimento nas Novas Cotas não é adequado a Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação às Novas Cotas a serem subscritas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Novas Cotas no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito do setor privado e/ou dos setores em que a Fundo atua, em particular no mercado imobiliário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os Investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 81 a 101 deste Prospecto.**

Este Prospecto Definitivo estará disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador** - **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM:**

  https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website, clicar em "Fundos", buscar por "BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FII" e então acessar "Prospecto Definitivo").

- **Coordenador Líder** – **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES:**

  https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "FII BlueCap Renda Logística – Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão" e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto Definitivo").

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

  http://www.cvm.gov.br (neste *website*, localizar "Centrais de Conteúdo", acessar "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

  http://www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para emissores", selecionar "saiba mais" em "Ofertas públicas de renda variável", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

- **FUNDOS.NET**

  http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Informações adicionais sobre o Administrador, as Novas Cotas e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, à Gestora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços e *websites* indicados na seção "Informações Sobre o Administrador, a Gestora, o Coordenador Líder, o Assessor Legal da Oferta e a Instituição Escrituradora" na página 109 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção são apenas um resumo das informações do Fundo e foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa e completa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo e aceitar a Oferta.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de 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 e neste Prospecto, considerar-se-á 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 acima depende de anuência do Cotista do Fundo.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador 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.

O Administrador enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo artigo 41 da Instrução CVM 472, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

O Administrador também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria - neste website clicar em “Fundos” e na sequência buscar por “BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FII” e, então, clicar na opção desejada), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observado o disposto no Regulamento.

Objeto do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários, por meio a aquisição dos seguintes ativos: **(i)** aquisição direta de Imóveis Alvo; e **(ii)** aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de **(a)** ações ou cotas de SPE, que invistam em Imóveis Alvos; **(b)** cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de

SPE que invista, em Imóveis Alvo; e **(c)** cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em: **(i)** CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** LH; **(iii)** LCI; **(iv)** LIG; **(v)** cotas de FII; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; **(vii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(viii)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e **(ix)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas no Regulamento: **(i)** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(ii)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

A aquisição, pelo Fundo, de Imóveis Alvo em construção não implicará na assunção pelo Fundo da responsabilidade de gerenciamento e conclusão da construção, que deverá continuar a cargo do vendedor ou de terceiros.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("**Aplicações Financeiras**"): **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades 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; **(iii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e **(iv)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas acima, os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos previstos acima, observado como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir receitas por meio de locação, arrendamento e/ou exploração do direito real de superfície dos Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo.

A Gestora é responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, em adição à consultoria com relação à carteira de ativos que comporão o patrimônio do Fundo, consoante o disposto no artigo 29, inciso VI, da Instrução CVM 472, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão.

A Gestora desempenhará suas atribuições, conforme disposto no Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como imóveis em construção, observada a responsabilidade do vendedor pela conclusão da construção, podendo o Fundo adiantar recursos para Imóveis Alvo em construção.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo poderão estar localizados na zona urbana ou de expansão, em qualquer região dentro do território nacional.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: **(i)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo; e/ou **(b)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

Competirá exclusivamente ao Administrador, conforme recomendação da Gestora, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento e neste Prospecto, sendo certo que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 29, da Instrução CVM 472.

Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos aqui prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora e/ou por empresa de avaliação idônea e de primeira linha escolhida de comum acordo pelo Administrador e pela Gestora, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o objeto e a política de investimentos do Fundo deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

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.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento e deste Prospecto, serão aplicadas nas Aplicações Financeiras.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Gestora, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades do Fundo, o Administrador, mediante recomendação da Gestora poderá, excepcionalmente **(i)** alienar Ativos Alvo; ou **(b)** promover a emissão de Cotas, na forma prevista no Regulamento, para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades do Fundo.

Os recursos das emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento e neste Prospecto, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

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

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 II ao Regulamento e neste Prospecto, na seção "Fatores de Risco", nas páginas 81 a 101 deste Prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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 Regulamento.

Tipo ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA

Outros

Política de exploração dos Ativos Alvo

Por força do artigo 8º da Lei 8.245, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis Alvo que vierem a ser adquiridos, direta ou indiretamente pelo Fundo, nos termos da política de investimentos, serão automaticamente assumidos pelo Fundo, quando da transferência, direta ou indireta, dos Imóveis Alvo ao seu patrimônio, nos termos do Regulamento.

A comercialização dos Ativos Alvo do Fundo será baseada em recomendação a ser elaborada pelo consultor imobiliário e, após ocorrido o disposto no parágrafo 1º do artigo 3º do Regulamento, pela Gestora. A recomendação do consultor imobiliário ou da Gestora, conforme o caso, deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do Fundo, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecido no Regulamento.

O Fundo poderá realizar reformas, ampliações, expansões ou benfeitorias nos Imóveis Alvo com o objetivo de potencializar o retorno dos investimentos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo 1º, do artigo 41 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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 14º (décimo quarto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo o saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento e neste Prospecto, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as Despesas Extraordinárias, se houver, poderá ser constituída a Reserva de Contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo, sendo constituído inicialmente pela retenção de 0,5% (meio por cento) dos recursos obtidos com a Primeira Emissão (conforme definido no Regulamento). Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Farão jus aos rendimentos de que trata esta seção 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 de emissão do Fundo.

Dissolução, liquidação e amortização parcial das Cotas

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, Encargos e Despesas devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada, na forma prevista no Regulamento.

Características das Cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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.

A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação vigente e no Regulamento e neste Prospecto, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos do Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

A aquisição das Cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: **(i)** às disposições relativas à política de investimento; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, observados o prazo, as condições e a tributação previstos na regulamentação vigente.

O titular de cotas do Fundo: **(i)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; **(ii)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e **(iii)** está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

Composição da carteira do Fundo

City Gate Cabreúva 1 – 20.000 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 20 mil m² de área locável, possui pátio de manobras em concreto armado com fibra, 20 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 11,6 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m², cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de sprinklers. A Siemens desocupou o imóvel em fevereiro de 2021, porém continua a pagar a multa indenizatória até setembro de 2021, razão pela qual há vacância física, porém não financeira.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui vagas para carretas, automóveis e motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e todas as utilidades como cabine primária com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas` e reservatórios de água, sendo 520 m^3 exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 20 m^3 para consumo. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.

City Gate Cabreúva 2 – 11.000 m² de ABL + 7.000 m² de expansão

O galpão industrial de 11.000 m² de área locável, possui pátio de manobras em concreto armado, dotado de pé direito livre de 12,0 m, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico e luminárias de alta eficiência. O galpão está em reformas para ampliação, com término previsto para outubro de 2021, acrescentando 7.000 m² de área de armazenagem, 18 docas com plataformas niveladoras e sistema de combate a incêndio padrão J4 dotado de sprinklers. Vago para reforma, o empreendimento possui renda garantida por 24 meses, desde setembro de 2020. O projeto é modular permitindo diversas configurações de divisão interna.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui 69 vagas para automóveis e 10 para motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e todas as utilidades como cabine primária, casa de bombas e reservatórios de água para consumo de 20 m^3 e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.

City Gate Extrema – Condomínio Logístico de 38.000 m² de ABL

O condomínio, localizado na cidade de Extrema-MG, possui portaria com controle de acesso, refeitório e administração compartilhados. Dispõe de 26 vagas para carretas, 47 para automóveis e 50 para motos, além de vestiário, e utilidades como cabine primária com alimentação em média tensão (13.800 V), casa

de bombas e reservatórios de água sendo 550 m³ exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 3 m³ para consumo. O empreendimento possui estação de tratamento de esgotos licenciada.

Galpão 1 – 12.600 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 12.600 m ² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0m, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*. A Mobly, ocupante atual, realiza atividades logísticas e faz uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente. Trata-se de contrato típico de julho 2019 até julho de 2024, com 3 meses de aviso prévio e multa rescisória de 4 meses. Aluguel de R$ 24,78 /m² corrigido pelo IGPM;

Galpão 2 - 13.200 m2 de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m ² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0m, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*. A Alpargatas, ocupante atual, realiza atividades logísticas e faz uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente. Trata-se de contrato típico de março de 2020 até julho de 2025, com multa rescisória de 3 meses proporcionais. Aluguel de R$ 23,70/m² corrigido pelo IGPM.

Galpão 3 - 12.200 m2 de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 12.200 m ² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 22 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0m, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*. O galpão está locado para a Pandurata (Bauducco) em contrato típico de 1° de abril de 2021 a 31/03/2026 por R$ 23,50 /m², corrigidos pelo IPCA, acrescido de renda garantida equivalente a R$ 1,00/m² por 24 meses.

Ônus e Gravames

City Gate Cabreúva 1

O imóvel urbano denominado "Área C", situado no Bairro do Pinhal, Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 946, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo, integrante do City Gate Cabreúva 1, está alienado fiduciariamente em favor da True Securitizadora S.A., tendo sido prenotado sob o nº 16.458 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva, Estado de São Paulo em 17 de setembro de 2020.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

1ª emissão

O Fundo realizou a 1ª (primeira) emissão, encerrada em 21 de maio de 2020, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 476, 1.090.167 (um milhão, noventa mil, cento e sessenta e sete) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), das quais 1.090.167 (um milhão, noventa mil, cento e sessenta e sete) Cotas foram subscritas o âmbito da oferta. Até a presente data, das cotas subscritas, a totalidade foi integralizada perfazendo o valor integralizado total de R$ 109.106,700 (cento e nove milhões, cento e seis mil e setecentos reais). As Cotas da 1ª emissão são atualmente admitidas a negociação na B3.

2ª Emissão

O Fundo realizou a 2ª (segunda) emissão, encerrada em 17 de março de 2021, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 476, 2.115.259 (dois milhões, cento e quinze mil e duzentas e cinquenta e nove) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,75 (cem reais e setenta cinco centavos), das quais foram subscritas e integralizadas (1) 21.944 (vinte e uma mil, novecentas e quarenta e quatro) Novas Cotas no âmbito do Período do Exercício do Direito de Preferência; e (2) 809.693 (oitocentos e nove mil, seiscentos e noventa e três) Novas Cotas subscritas pelos Investidores Profissionais, totalizando o montante total da Oferta Restrita de 831.637 (oitocentas e trinta e uma mil seiscentos e trinta e sete) Novas Cotas, equivalente a R$ 85.317.639,83 (oitenta e cinco milhões, trezentos e dezessete mil, seiscentos e trinta e nove reais e oitenta e três centavos) já acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Número de Cotistas

181 (cento e oitenta e um) Cotistas, em 10 de junho de 2021.

Histórico de Rentabilidade

Data de pagamento	Mês	Rendimento/Cota (R$/Cota)
18/06/2021	Maio	0,5073
19/05/2021	Abril	0,6163
20/04/2021	Março	0,6781
17/03/2021	Fevereiro	0,6662
17/02/2021	Janeiro	0,7367
20/01/2021	Dezembro	0,7171
17/12/2020	Novembro	0,7465
19/11/2020	Outubro	0,7002
20/10/2020	Setembro	0,465
-	Agosto	0
-	Julho	0
20/07/2020	Junho	0,1295

Evolução da Cota

Data	Fechamento Cota (R$)
14/06/2021	98,48
15/06/2021	98,48
16/06/2021	99,85

Histórico de Negociação das Cotas

Cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos

Cotação	2016	2017	2018	2019	2020	2021[(1)]
Mínima	N/A	N/A	N/A	N/A	R$ 95,50	R$ 98,00
Média	N/A	N/A	N/A	N/A	R$ 103,53	R$ 103,26
Máxima	N/A	N/A	N/A	N/A	R$ 109,99	R$ 105,98

(1) *Considerado até 16/06/2021*

Cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos

Cotação	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	1T2020
Mínima	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Média	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Máxima	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Cotação	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021
Mínima	R$ 95,91	R$ 95,50	R$ 98,65	R$ 100,01	R$ 98,00
Média	R$ 103,32	R$ 105,23	R$ 99,84	R$ 101,72	R$ 101,84
Máxima	R$ 106,00	R$ 109,99	R$ 103,00	R$ 103,50	R$ 103,75

(1) *Considerado até 16/06/2021*

Cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Cotação	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21(1)
Mínima	R$ 98,65	R$ 104,97	R$ 103,55	R$ 100,01	R$ 98,10	R$ 98,00
Média	R$ 99,84	R$ 105,18	R$ 104,37	R$ 101,72	R$ 103,21	R$ 101,84
Máxima	R$ 103,00	R$ 105,98	R$ 104,99	R$ 103,50	R$ 104,00	R$ 103,75

(1) *Considerado até 16/06/2021*

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Política de Exercício do Direito de Voto pela Gestora

A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

A política do exercício de voto da Gestora para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: http://www.bluecapgestao.com.br/ (neste website, acessar o link "Política de Voto" e realizar o download do arquivo).

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo ("**Taxa de Administração**"), calculada sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo; ou **(ii)** 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 ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
Até R$ 1.000.000.000,00	0,200%
De R$ 1.000.000.000,00 até R$ 1.500.000.000,00	0,175%
Acima de R$ 1.500.000.000,00	0,150%

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 devida.

Taxa de Gestão

A Gestora receberá por seus serviços uma remuneração equivalente ao percaentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Demonstrações financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela **PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes**, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES
Torre Torino, Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400, Água Branca
CEP 05001-903, São Paulo - SP
At.: Marcos Paulo
E-mail: marcos.paulo@pwc.com
Tel.: +55 (11) 3674-2286
Website: https://www.pwc.com.br/

Ademais, informamos que serão incluídas no presente Prospecto as informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável.

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em seu site.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte
Rio de Janeiro – RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Tel.: +55 (11) 3383-2715
Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website, acessar “Fundos” e buscar por “BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FII”)

Assembleia Geral de Cotistas

Nos termos do artigo 41 do Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: **(i)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; **(ii)** alteração do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no artigo 3º do Regulamento; **(iii)** destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; **(iv)** emissão de novas Cotas, salvo caso o Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de Cotas do Fundo pelo Administrador, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472; **(v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(vi)** dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; **(vii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, conforme aplicável; **(viii)** 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; **(ix)** alteração do prazo de duração do Fundo; **(x)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; **(xi)** aumento da Taxa de Administração do Administrador; e **(xii)** destituição ou substituição da Gestora e escolha de seu substituto. A Assembleia Geral referida no parágrafo anterior somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido neste parágrafo anterior.

Compete ao Administrador 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. 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 Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, 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.

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

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

O Administrador 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; **(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.

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 ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. O pedido de que trata este item 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, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. O percentual de que trata este parágrafo deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 42, §1º, no artigo 43, § 3º e no artigo 48, § 2º do Regulamento, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

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 no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas presentes na Assembleia Geral ("**Maioria Simples**"). 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 matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi) (vii), (x) e (xi) acima e no artigo 41 do Regulamento. Os percentuais de que trata este parágrafo e o artigo 45, caput, e § 1º do Regulamento, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Além de observar os quóruns previstos nesta Seção e no artigo 45 do Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor. No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) seu Administrador ou seu 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, conforme aplicável; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. A verificação do item (d) acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização. Não se aplica a vedação prevista acima quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (e); ou (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.

Chamadas de Capital

Nos termos do Regulamento, as chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição. As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

ADMINISTRADOR

Obrigações e responsabilidades do Administrador

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo: **(i)** realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo); **(ii)** providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, 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, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados, incluindo o Gestor; **(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 e valores mobiliários 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) acima até o término do procedimento; **(ix)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento; **(x)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; **(xi)** observar as disposições constantes no Regulamento e neste Prospecto, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; **(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, se for o caso; **(xiii)** agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; **(xiv)** administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; **(xv)** divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo; **(xvi)** zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança; **(xvii)** elaborar as demonstrações financeiras do Fundo; **(xviii)** fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pela Gestora, permitindo o acompanhamento pelos Cotistas dos investimentos realizados; **(xix)** cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais; e **(xx)** realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.

CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS AO FUNDO

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelo Coordenador Líder ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão **(i)** o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros,

controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo.

No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo.

FATORES DE RISCO

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

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

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, poderá 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, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, sua situação financeira, seus resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às suas atividades e ao seu setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- 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.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/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

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos 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, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto 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 de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria negativamente a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("**OMS**") decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

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 Administrador, a Gestora, a Instituição Escrituradora 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.

Riscos de mercado

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 país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: **(i)** flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis e dos Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo); **(ii)** indisponibilidade de crédito; **(iii)** redução de gastos; **(iv)** desaceleração da economia; **(v)** instabilidade cambial; e **(vi)** 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 Novas Cotas poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Alvo e os direitos reais sobre os Ativos Alvo terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Alvo e de direitos reais sobre os Ativos Alvo, conforme o caso. Como consequência, o valor de mercado das Novas Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de liquidez das Cotas e da carteira do Fundo e descontinuidade do investimento

Os FII 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 em hipótese alguma. 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo 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 o resgate das Cotas poderá ser realizado 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 de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, sendo que, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Ativo-Alvo pelo Fundo, o que poderá acarretar em empecilhos e/ou alterações nos Ativos Alvo, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

As licenças, alvarás, outorgas e autorizações de uso e operação necessários à condução das atividades desenvolvidas nos Ativos Alvo poderão não ser obtidas, regularizadas ou renovadas

As licenças, alvarás, outorgas e autorizações de uso e funcionamento necessárias ao desenvolvimento das atividades sobre os Ativos Alvo, expedidas pelas prefeituras municipais, pelos corpos de bombeiros competentes e órgãos ambientais, que devem ser obtidas e mantidas válidas para cada um dos Ativos Alvo, poderão não ser regularmente mantidas em vigor, regularizadas em caso de divergências ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes.

Os alvarás de funcionamento e os alvarás do corpo de bombeiros, bem como outorgas ambientais, em diversas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Em razão das dificuldades e morosidade de alguns órgãos governamentais, pode não ser possível obter todas as licenças, alvarás e autorizações e outorgas necessárias ou, ainda, pode não ser possível alcançar a regularização ou não obter as suas renovações de forma bem-sucedida ou tempestiva.

A não obtenção ou a não renovação de tais licenças, alvarás, outorgas e autorizações pode resultar na aplicação de sucessivas multas e, conforme o caso, no fechamento dos estabelecimentos irregulares, com interrupção das atividades. Caso ocorra o fechamento, ainda que temporário, de atividades desenvolvidas nos Ativos Alvo, os negócios e resultados do Fundo podem ser adversamente afetados.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

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: **(i)** as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; **(ii)** flutuações cambiais; **(iii)** inflação; **(iv)** liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; **(v)** política fiscal; **(vi)** instabilidade social e política; **(vii)** alterações regulatórias; e **(viii)** 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 Ativos Alvo 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 Ativos Alvo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados acima podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Crises econômicas e políticas no Brasil podem afetar adversamente os realizados nos Ativos Alvo e seus resultados

O Brasil tem apresentado instabilidades econômicas causadas por distintos eventos políticos e econômicos observados nos últimos anos, com a desaceleração do crescimento do PIB e efeitos em fatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção etc.) e de demanda (níveis de emprego, renda etc.). Consequentemente a incerteza sobre se o Governo Federal vai conseguir aprovar as reformas econômicas necessárias para melhorar a deterioração das contas públicas e da economia tem levado a um declínio da confiança do mercado na economia brasileira e no Governo Federal. A economia brasileira continua sujeita às políticas e aos atos governamentais, os quais, em não sendo bem-sucedidos ou implementados, poderão afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus respectivos resultados.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república e com ações contra seu sucessor e sua equipe. As recentes instabilidades políticas e econômicas têm levado a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores

mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus respectivos resultados. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir 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, sendo que a securitizadora 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, consequentemente, o respectivo Ativo Alvo integrante do patrimônio do fundo.

RISCOS REFERENTES À OFERTA

Risco da Distribuição Parcial e de não colocação da Captação Mínima

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Novas Cotas em quantidade equivalente à Captação Mínima. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas em valor inferior ao Valor Total da Emissão, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas do Fundo será reduzida.

Risco do não atendimento das condições precedentes relacionadas às aquisições

As aquisições dos Imóveis Valor Total da Emissão estão sujeitas a condições precedentes indicadas nos respectivos Compromissos de Compra e Venda e/ou nas Cartas Propostas para aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão, conforme detalhado na Seção "Destinação de Recursos", na página 37 deste Prospecto. Dessa forma, caso tais condições não sejam cumpridas, um ou mais Imóveis Valor Total da Emissão poderão não ser adquiridos.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto as Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o "Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo" descrito abaixo. O Administrador, a

Gestora e o Coordenador Líder 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 Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça o seu Direito de Preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissão anterior de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de indisponibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na subseção "Procedimento de Distribuição" na página 44 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Riscos de o desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder 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.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como **Anexo VII** ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como **Anexo VII** ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à inexistência de Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das

Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

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 Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Ativos Alvo, a venda dos Ativos Alvo e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, conforme o caso, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o 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 REFERENTES AO FUNDO

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelo Coordenador Líder ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão **(i)** o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

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

parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo.

No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo.

Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Ativos Alvo dentro do perfil a que se propõe.

Riscos tributários

A Lei 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005,

conforme em vigor, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: **(i)** será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e **(ii)** não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente 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 Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Ativos Alvo e/ou da venda dos Ativos Alvo. 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 pagamento de um dos Ativos Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos Imóveis Alvo e/ou comercialização dos Ativos Alvo, e que a administração dos Imóveis Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo considere adequadas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar

negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

O Investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e da Gestora, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Risco de aquisição de Imóveis Alvo em construção

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

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

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

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com

relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral Extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder 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.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador e a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e dos condomínios em que se situam os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas,

o Fundo realizará Nova Emissão (conforme definido no Regulamento) de Cotas com vistas a arcar com as mesmas, de forma que os atuais Cotistas do Fundo poderão ser diluídos.

Riscos ambientais

Problemas ambientais relacionados aos Imóveis Alvo podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais Imóveis Alvo pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução CVM 516 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 Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

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

Risco relativo a não substituição do Administrador

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

Risco de governança e quóruns de deliberação em Assembleias Gerais de Cotistas

Nos termos do Regulamento, 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 no Regulamento.

Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas presentes na Assembleia Geral ("**Maioria Simples**"). Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI,VII, X e XI do artigo 41 do Regulamento.

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.

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 do Fundo, 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 operacional

O objetivo do Fundo é auferir receitas por meio de locação, arrendamento e/ou exploração do direito real de superfície dos Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo. A administração de tais Imóveis Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Outros Ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo, pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações 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, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, 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 Alvo e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco regulatório relacionado à pouca maturidade e falta de tradição e jurisprudência do mercado de capitais brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Riscos relativos às receitas de locação mais relevantes do Fundo

As receitas de locação mais relevantes do Fundo estão concentradas em um número reduzido de locatários dos imóveis que compões atualmente a carteira do Fundo, conforme descritos na seção "Composição da Carteira" na página 72 deste Prospecto. Os respectivos contratos de locação destes imóveis são celebrados com prazo determinado, sendo que poderão ou não ser renovados pelos atuais locatários dos imóveis. Além disso, estes contratos de locação podem ser rescindidos por suas respectivas partes em determinadas hipóteses, incluindo em caso de desapropriação do imóvel, falência ou pedido de recuperação judicial das partes e descumprimento das obrigações previstas nos respectivos instrumentos.

Considerando que parcela relevante da receita auferida pelo Fundo é decorrente da exploração dos imóveis da sua carteira por meio de locação, sendo que esta receita está concentrada em um número reduzido de locatários, caso os respectivos contratos de locação sejam rescindidos, tanto pelo fim de sua vigência quanto de forma antecipada nas hipóteses previstas nos respectivos instrumentos, o Fundo poderá não ser capaz de celebrar novos contratos de locação para os imóveis que compõem a carteira do Fundo em condições similares a dos contratos de locação atualmente vigentes, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade e o valor de suas Cotas.

Além disso, considerando que as receitas auferidas pelo Fundo estão concentradas em um número reduzido de locatários, o Fundo também incorre em fatores de risco que possam impactar na capacidade de pagamento destes locatários, os quais, caso se materializem, podem impactar negativamente o Fundo e o rendimento auferido por seus Cotistas no investimento nas Cotas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Outros Ativos

Os Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Outros Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Outros Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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, do Administrador, 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.

Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de Ativos Alvo

O sucesso do Fundo depende da aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo. O processo de aquisição ou de alienação dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executadas, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição ou da alienação do Ativo Alvo e seu registro sob a titularidade do Fundo ou do terceiro adquirente, conforme o caso, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários como, por exemplo, em eventual execução proposta, ou por fatos atinentes ao Fundo, o que poderá dificultar a transmissão definitiva da propriedade do imóvel ao Fundo ou sua transferência ao adquirente, conforme o caso.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Ativo Alvo, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Ativos Alvo com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e tais antecessores não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldades para a transmissão da propriedade dos Ativos Alvo para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Ativos Alvo relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo

O Fundo poderá investir em CRI os quais estão expostos a uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, 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 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.

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos a outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários similares aos Ativos Alvo do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação, na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos 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 Referente ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade apresentado no **Anexo VII** a este Prospecto foi elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e

metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

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

Risco de crédito a que estão sujeitos os Ativos Alvo

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, conforme o caso, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO

Riscos relacionados a passivos contingentes ou não identificados

Faz parte da Política de Investimento do Fundo a aquisição, direta ou indiretamente, de participações societárias em empreendimentos imobiliários ou então de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas do setor imobiliário ou que sejam lastreados em créditos de empresas do setor. No processo de aquisição de tais Ativos Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Alvo, 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 Alvo poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

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

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

O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de vacância, rescisão ou não renovação de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Ativos Alvo, sendo que a rentabilidade do Fundo 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 expiração do prazo contratual; e **(ii)** revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Alvos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Ativos Alvo, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

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 Alvo e para o 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; **(v)** necessidade de regularização, o que pode implicar em custos para tanto; e **(vi)** a interdição dos Imóveis Alvo, 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 Alvo e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em imóveis, 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. 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.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Ativos relacionados ao setor imobiliário é afetado 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 Ativos Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, 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, pelo Administrador, 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.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis Alvo. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas.

Adicionalmente, os Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Em caso de venda de Ativos Alvo da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de outras restrições de utilização dos Imóveis Alvo pelo Poder Público

Outras restrições aos Imóveis Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento dos próprios Imóveis Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda ou restrição ao direito de propriedade de tais Imóveis Alvo pelo Fundo,

hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos regulatórios ambientais

Os Imóveis Alvo que integram a carteira do Fundo e/ou os Imóveis Alvo que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e 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 Alvo que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis Alvo que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis Alvo 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 dos eventos indicados acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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 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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis Alvo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis Alvo 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.

RISCOS REFERENTES À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS VALOR TOTAL DA EMISSÃO E AOS ATIVOS ALVO ADQUIRIDOS RECENTEMENTE PELO FUNDO

Risco da não aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Imóveis Valor Total da Emissão, conforme as condições precedentes acordadas entre o Fundo e o vendedor, nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Anexo VII a este Prospecto. A incapacidade de aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão em parte ou no todo conforme as condições precedentes acordadas entre o Fundo e o vendedor, nos termos do Estudo de Viabilidade constante desse Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Imóveis Valor Total da Emissão na forma descrita na Seção “Destinação de Recursos” acima, dependerá da captação do Valor Total da Emissão, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional, bem como dos recursos disponíveis no caixa do Fundo.

Para mais informações sobre as condições negociadas para a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão, veja a seção “Destinação dos Recursos”, na página 37 deste Prospecto.

Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os demais condôminos dos Imóveis Alvo

A titularidade dos Imóveis Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Imóveis Alvo da carteira do Fundo, bem como os Imóveis Valor Total da Emissão. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos do Fundo, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Imóveis Alvo atualmente integrantes do Fundo e nos Ativos Alvo da Terceira Emissão existentes anteriormente à aquisição de tais Ativos Alvo pelo Fundo

Existem processos judiciais e administrativos, Termos de Ajustamento de Conduta, Termos de Compromisso, dentre outros, nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista que afetam os Ativos Alvo, inclusive nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo ou os Imóveis Valor Total da Emissão são parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. As decisões contrárias ou sanções que alcancem valores substanciais ou que impeçam a continuidade da operação em tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e à reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo.

Riscos relacionados a ônus constituídos sobre Ativos Alvo adquiridos recentemente pelo Fundo

Parte dos Ativos Alvo adquiridos recentemente pelo Fundo está onerada para garantia de créditos de terceiros. Caso os credores em questão venham a propor execução e os respectivos devedores não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver um óbice para a transmissão da propriedade dos referidos ativos para o Fundo, bem como dificuldades na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos a estes ativos.

No caso dos Ativos Alvo alienados fiduciariamente ou penhorados em razão de contingências dos antecessores na propriedade dos Ativos Alvo, se as dívidas objeto da alienação fiduciária ou penhora não forem quitadas, os Ativos Alvo a elas atrelados podem ser levados a leilão público e alienados para novos proprietários, implicando em custos e perda de receita, perda da propriedade e da posse de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Caso isso ocorra, o Fundo poderá ser afetado e, portanto, ocasionar prejuízo aos Cotistas.

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Foi realizada auditoria jurídica dos Ativos Alvo que compõem atualmente a carteira do Fundo, bem como está sendo realizada auditoria jurídica dos Imóveis Valor Total da Emissão. Neste sentido, considerando que, até a data deste Prospecto, documentos relacionados aos Ativos Alvo que compõem atualmente a carteira do Fundo e aos Imóveis Valor Total da Emissão não foram apresentadas, caso existam eventuais pendências, divergências, contingências, vícios ou débitos de qualquer natureza constantes nos documentos pendentes de apresentação para a respectiva diligência legal, os Ativos Alvo que compõem atualmente a carteira do Fundo, os Imóveis Valor Total da Emissão e os direitos que deles decorrem poderão ser afetados adversamente, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BREVE HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER

Administrador

Breve Histórico 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$ 167,85 bilhões (dados ANBIMA, maio/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2147 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos de Investimento 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$ 29,4 bilhões e 76 fundos sob administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em maio de 2020. 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.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

(i) **Grupo BTG**: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;

(ii) **Atendimento**: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

(iii) **Qualificação da Equipe**: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;

(iv) **Tecnologia**: investimento em tecnologia é um fator chave da estratégia do Administrador; e

(v) **Produtos customizados**: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes do Administrador.

Gestora

Breve Histórico da Gestora

A BlueCap é uma gestora de fundos de investimento com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Sala 71, parte, inscrita no CNPJ sob nº 22.982.196/0001-08, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.229.344.916, autorizada pela CVM para administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, e habilitada pela ANBIMA para administração de recursos de terceiros.

Fundada em 2019 com o DNA do setor imobiliário, o acervo de seus sócios inclui uma ampla gama de empreendimentos corporativos, logísticos e industriais.

A Gestora estreou na B3 com seu primeiro fundo imobiliário, o Fundo, em 25 de maio de 2020, tendo captando R$ 113 milhões com a Primeira Emissão do Fundo. Em 17 de março de 2021 concluiu sua Segunda Emissão. Atualmente o Patrimônio Líquido do Fundo é de R$ 195 milhões.

A gestora alocou 100% dos recursos captados na 1ª e na 2ª Emissão e possui uma carteira de imóveis alvo que pretende adquirir para ampliar a diversificação de ativos pertencentes ao Fundo.

A equipe da Gestora, por meio de empresa do grupo, teve oportunidade de desenvolver, incorporar, comercializar e gerir ativos logísticos e industriais com mais de 700 mil m² desde 2010, realizar parcerias para desenvolvimento imobiliário com importantes *players* do mercado como Aguassanta, VBI Real Estate, Fibra Experts, Klabin Segall Modal e contribuir na gestão de ativos imobiliários da Contrarian Capital, MultiHolding, RAMF e GP Investments.

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

Thomaz Pompeo de Camargo – Mercado Imobiliário

Fundador da Gestora, atua com Desenvolvimento de Negócios. Desde 2010, foi responsável pelas áreas de estruturação e desenvolvimento de novos negócios da RED. Anteriormente, foi diretor de desenvolvimento imobiliário na Bracor Investimentos Imobiliários. Foi Gerente de Projetos na Hines, responsável pelo desenvolvimento e comercialização de novos parques logísticos. Montou e desenvolveu o Departamento de Serviços Industriais na CBRE, onde trabalhou por 8 anos, tendo como última função a gerência do departamento industrial e logístico.

É graduado em Arquitetura pela FAU/USP e cursou MBA em Real Estate pela Poli/USP.

Celso Gonzalez – Engenharia e Desenvolvimento, Processos de Gestão

Fundador da Gestora, atua como Gestor de Riscos e Compliance. Desde 2010, foi responsável pelas áreas de incorporação e operações da RED. Foi sócio na empresa de consultoria Arthur D. Little, responsável pela prática de óleo e gás e pelo escritório do Rio de Janeiro. Foi coordenador de projetos na Vasp.

É graduado em Engenharia Civil pela Poli/USP e cursou todas as disciplinas do Mestrado Stricto Sensu em Gerenciamento da Construção Civil da Poli/USP.

Marcos de Alcântara Machado – Mercado de Capitais

Fundador da Gestora, atua como Gestor de Recursos certificado ANBIMA. É responsável pela área de gestão de fundos imobiliários. Anteriormente, foi sócio e *portfolio manager* da Claritas Investimentos durante 15 anos.

É graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas-SP. Possui as certificações CFA, FRM, CFP® e CGA.

Claudio Algranti – Estruturação e Investimentos

Fundador da Gestora, responsável pela área de Estruturação e Investimentos. Desde 2014, foi responsável pela área de assessoria e produtos estruturados da RED. Anteriormente foi diretor de produtos imobiliários na Claritas Investimentos. Foi gerente geral de M&A e novos negócios na Cyrela. Foi sócio na Rosenberg Partners, atuando na área de assessoria em M&A. Foi sócio na Cloc Embalagens, responsável pelas áreas de finanças e comercial. Trabalhou também nas empresas Citibank e Trevisan Auditores.

É graduado em Economia pela PUC/SP e MBA em Finanças pela FGV/SP.

Principais atribuições da Gestora

Nos termos do Regulamento, caberá à Gestora:

(i) recomendar ao Administrador, para que este, em nome do Fundo, possa negociar, adquirir, alienar e acompanhar os Ativos Alvo, em conformidade com a política de investimentos definida no Regulamento, neste Prospecto e com o Contrato de Gestão, observado que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo;

(ii) analisar, avaliar, selecionar os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento;

(iii) supervisionar a performance do Fundo;

(iv) recomendar ao Administrador, para que este, em nome do Fundo, possa gerir a carteira do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos, observada a política de investimento;

(v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Regulamento;

(vi) recomendar ao Administrador, para que este, em nome do Fundo, possa negociar e alienar os Ativos Alvo detidos pelo Fundo nos termos do artigo 3º do Regulamento;

(vii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

(viii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;

(ix) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;

(x) fornecer ao Administrador, sempre que por ela justificadamente solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo;

(xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

(xii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

A Gestora, observadas as limitações legais e aquelas previstas no Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários para a recomendação e orientação do Administrador na gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento.

Não será de responsabilidade da Gestora o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no artigo 32 do Regulamento.

Coordenador Líder

Breve Histórico do Coordenador Líder

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos[1]. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado[2].Presente em 14 estados brasileiros[3], sua sede está localizada em São Paulo e conta

1 https://www.arenadopavini.com.br/acoes-na-arena/corretora-indusval-vira-guide-e-lanca-portal-para-pessoas-fisicas
2 http://broadcast.com.br/cadernos/financeiro/?id=c3FpcHUxa2xxU0hOZFlrTTcrN2doZz09
3 https://www.guide.com.br/escritorios-credenciados/

com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba[4]. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016[5], expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora Geraldo Correa[6]. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US$ 85 bilhões[7].

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos[8]. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos[9]. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 400 agentes autônomos credenciados[10]. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA[11].

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário, e;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
- Coordenador Líder da 4ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Credito Imobiliário - FII;
- Coordenador Líder da 2ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - NCH Recebíveis Imobiliários - FII;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos – FII;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – RBR Crédito Estruturado – FII; e
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – Suno Fundo de Fundos – FII. [1] [12]

4 https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/encontreinstituicao
5https://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20150528/guide-investimentos-compra-operacao-gestao-recursos-simplific/265006
6https://planin.com/guide-investimentos-e-geraldo-correa-corretora-anunciam-parceria-estrategica/
7 https://exame.com/negocios/fosun-conclui-compra-de-70-da-guide-investimentos/
8 https://exame.com/negocios/magliano-invest-e-guide-investimentos-fecham-acordo-operacional/
9 https://www.guide.com.br/conheca-guide/
10 https://www.guide.com.br/escritorios-credenciados/
11 https://www.guide.com.br/conheca-guide/
12 https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/

RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, e as respectivas sociedades de seu(s) grupo(s) econômico(s), além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre o Administrador, a Gestora, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

Relacionamento entre o Administrador e a Gestora

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado ou na prestação de serviços de administrador ou gestor, conforme o caso, para o mesmo fundo de investimento.

Caso, no futuro, o Administrador venha contratar a Gestora para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Gestora e tal fundo, representado pelo Administrador. As responsabilidades e remuneração da Gestora estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre a Gestora e o Administrador.

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

Relação entre Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador 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 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.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

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 entre a Gestora e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Auditor Independente e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

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 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 entre o Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, o Coordenador Líder atuou como participante especial de outros fundos geridos pelo Gestor.

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

Potenciais conflitos de interesse entre as partes

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

INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, A GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre o Administrador e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Rodrigo Ferrari
Tel.: +55 (11) 3383-3441
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Gestora

BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Rua Pequetita, nº 145, Sala 71 - parte
CEP 04552-060 São Paulo – SP
Tel.: +55 (11) 5171-9592
At.: Marcos de Alcântara Machado
E-mail : marcos.machado@bluecapgestao.com.br
Website: http://www.bluecapgestao.com.br/

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar
CEP 01451-011, São Paulo – SP
At.: Jon Kim / Luis Gustavo Pereira
Tel.: + 55 (11) 3576-6518 / (11) 3576-6970
E-mail: jkim@guide.com.br / lpereira@guide.com.br
Website: https://www.guide.com.br/

Assessor Legal da Oferta

LEFOSSE ADVOGADOS
Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar
CEP 04533-014, São Paulo - SP
At.: Ricardo Prado Macedo de Carvalho / Mariana Pollini Lopes
Tel.: +55 (11) 3024-6100
E-mail: ricardo.prado@lefosse.com / mariana.pollini@lefosse.com

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES
Torre Torino, Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400, Água Branca
CEP 05001-903, São Paulo - SP
At.: Marcos Paulo
E-mail: marcos.paulo@pwc.com
Tel.: +55 (11) 3674-2286
Website: https://www.pwc.com.br/

Declaração nos termos do item 8, do Anexo III, da Instrução CVM 400

O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E A GESTORA DECLARAM QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, À GESTORA E À CVM.

Declarações de Veracidade das Informações

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo, e a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto na forma do Anexo V e do Anexo VI, respectivamente.

ANEXOS

ANEXO I	-	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	-	REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
ANEXO III	-	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, QUE DELIBEROU O PREÇO DE EMISSÃO E O PREÇO DE EMISSÃO ATUALIZADO
ANEXO IV	-	ATOS DO ADMINISTRADOR, QUE APROVARAM A OFERTA E A EMISSÃO
ANEXO V	-	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VII	-	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VIII	-	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
ANEXO IX	-	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(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 13

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 13** ("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, 01 de novembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2019.11.01 18:14:29 -03'00'

Nome:
Cargo:

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.11.01 18:14:41 -03'00'

Nome:
Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: eb8aeb832a248fa4f0351e072705f2a7

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

2o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1122352

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 136,52
Distribuidor: R$ 0,41
Lei 3217/99: R$ 30,88
Lei 4.664/05: R$ 7,71
Lei 111/06: R$ 7,71
Lei 6281/12: R$ 6,17
ISSQN: R$ 8,28
Total: R$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
ECYD29691-DCC
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 04/11/2019
MONICA ZARATE CHAPARRO:01859922775

Características do documento original

Arquivo: Instrumento de Constituição - FII Brick 13 - 01.11.2019.pdf
Páginas: 1
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK, 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: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:14:29
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR INFORMBANK, 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: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:14:41
Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DA ADMINISTRADORA DO BLUECAP RENDA

LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar (Parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de ValoresMobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ nº 35.652.060/0001-73 ("Fundo"), em decorrência de determinadas exigências formuladas pela CVM por meio da Ação de Fiscalização – DSEC, datada de 16 de março de 2021, nos termos do artigo 17, inciso I, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, **RESOLVE**, alterar o artigo 8º, o artigo 32, incisos I, IV, VI e §1º e o artigo 56, §1º, e excluir o inciso IX do artigo 56 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), passando o Regulamento a vigorar conforme teor que segue consolidado na forma do Anexo A ao presente instrumento.

O presente instrumento é assinado em 1 (uma) via, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 17 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2021.03.17 17:36:05 -03'00'

Nome:
Cargo:

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.03.17 17:36:18 -03'00'

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713 Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713 Date: 2021.03.17 17:36:34 -03'00'

Nome:
RG:
CPF:

THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705 Digitally signed by THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705 Date: 2021.03.17 17:36:50 -03'00'

Nome:
RG:
CPF:

Internal Use Only

ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO DO BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII

Internal Use Only

REGULAMENTO DO
BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

DO FUNDO

Art. 1º - O **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII**, 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 ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, 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.

§ 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, primordialmente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos:

Internal Use Only

I. Aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície ("Imóveis Alvo"); e

II. Aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos ("SPE"), que invistam em Imóveis Alvos; (b) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.

§ 1º - Adicionalmente, o Fundo poderá investir em (os ativos relacionados abaixo, em conjunto com aqueles descritos no *caput* do Artigo 2º, "Ativos Alvo"):

I. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;

II. Letras Hipotecárias ("LH");

III. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");

IV. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");

V. Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII");

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

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

VIII. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

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

Internal Use Only

§ 2º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

I. Não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. Não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 3º - A aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóveis Alvo em construção não implicará na assunção pelo **FUNDO** da responsabilidade de gerenciamento e conclusão da construção, que deverá continuar a cargo do vendedor ou de terceiros.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observado como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir receitas por meio de locação, arrendamento e/ou exploração do direito real de superfície dos Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo.

§ 1º - A Bluecap Gestão de Recursos Ltda. ("Bluecap") será responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, em adição à consultoria com relação à carteira de ativos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, consoante o disposto no art.29, VI da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("GESTOR" e "Instrução CVM 472"), e nos termos do contrato de consultoria imobiliária e gestão de carteiras de fundo de investimento a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a Bluecap ("Contrato de Consultoria e Gestão").

§ 2º - O **GESTOR** desempenhará suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as

Internal Use Only

disposições do Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA ("Código ANBIMA").

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como imóveis em construção, observada a responsabilidade do vendedor pela conclusão da construção, podendo o **FUNDO** adiantar recursos para Imóveis-Alvo em construção.

§ 4º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar localizados na zona urbana ou de expansão, em qualquer região dentro do território nacional.

§ 5º- Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

§ 6º - Competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras (conforme definido abaixo) de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, sendo certo que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 29, da Instrução CVM 472.

§ 7º- Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas pessoas ligadas.

Art. 4º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR** e/ou por empresa de avaliação idônea e de primeira linha escolhida de comum acordo pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR**, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472 .

Parágrafo Único - O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 5º - A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o objeto e a política de investimentos do **FUNDO** deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

Internal Use Only

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 não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades 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**;

III. Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

IV. Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

§ 1º - Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Art. 8º - Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades do Fundo, a **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do **GESTOR** poderá, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Regulamento, para fazer frente aospagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades do Fundo.

Internal Use Only

Art. 9º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 10 - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Parágrafo Único - 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 II ao Regulamento e, quando aplicável, no Prospecto elaborado nos termos da regulamentação aplicável ("Prospecto"), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 11 - 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.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

Art. 12 – Por força do art. 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis Alvo que vierem a ser adquiridos, direta ou indiretamente pelo **FUNDO**, nos termos da política de investimentos, serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, quando da transferência, direta ou indireta, dos Imóveis Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§1º - A comercialização dos Ativos Alvo do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada pelo consultor imobiliário e, após ocorrido o disposto no §1º do Artigo 3º acima, pelo **GESTOR**. A recomendação do consultor imobiliário ou do **GESTOR**, conforme o caso,deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvodo **FUNDO**, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecido neste Regulamento.

§2º - O **FUNDO** poderá realizar reformas, ampliações, expansões ou benfeitorias nos Imóveis Alvo com o objetivo de potencializar o retorno dos investimentos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

DAS COTAS

Internal Use Only

Art. 13 - 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 contasde 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, de 25 de junho de 1.993 ("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, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação vigente e neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - A aquisição das cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

§ 6º - Não obstante o disposto no § 4º acima, as cotas emitidas pelo **FUNDO** poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, observados o prazo, as condições e a tributação previstos na regulamentação vigente.

§ 7º - 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

Internal Use Only

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 8º - 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 E COLOCAÇÃO DE COTAS

Art. 14 - O patrimônio inicial estimado do **FUNDO** será de **R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)**, dividido em 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) cotas de classe única, no valor de R$100,00 (cem reais) cada, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e escriturais, mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares.

§ 1º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, nos termos descritos neste Regulamento.

§ 2º - Fica facultada a subscrição parcial das cotas integrantes da primeira emissão descrita no *caput* do presente artigo ("Primeira Emissão"), bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a colocação da quantidade mínima de 910.000 (novecentas e dez mil) cotas, ou seja, do valor mínimo a ser subscrito de R$91.000.000,00 (noventa e um milhões de reais) ("Montante Mínimo").

§ 3º - Caso o Montante Mínimo não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente: (a) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**; e (b) proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "a" acima.

§ 4º - Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Art. 15 - 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 e as declarações exigidas pela Instrução CVM 539, conforme o caso, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e do qual constarão, entre outras informações:

Internal Use Only

I. Nome e qualificação do subscritor;

II. Número de cotas subscritas;

III. Preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV. Condições para integralização de cotas.

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

§ 7º- Verificada a mora do cotista na integralização das cotas subscritas, nos termos previstos no respectivo boletim de subscrição, além de não poder o cotista inadimplente votar nas assembleias gerais do **FUNDO**, poderá a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o 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 § 9º deste artigo reverterá ao **FUNDO**.

Internal Use Only

§ 8º - Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO,** de que trata o item (ii) do § 9º 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, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

§ 9º - Para garantir a integralização das cotas, os cotistas, no ato de subscrição: (i) cedem 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) empenham 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.

§ 10º - Se a 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.

Art. 16 – 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**, o **GESTOR** e as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

Internal Use Only

Art. 17 – Após ouvidas as recomendações do **GESTOR** (ou da consultora imobiliária, conforme o caso, nos termos do §1º do Artigo 3º) e encerrada a Primeira Emissão autorizada no artigo 14 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que ("Nova Emissão"): (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) não impliquem a criação de classes de cotas com direitos patrimoniais, políticos e/ou econômicos distintos.

Art. 18 – A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. Referido comunicado 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 conjuntamente pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR** tendo em vista, preferencialmente: (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 possuírem, direito este concedido a quem for cotista do **FUNDO** na data base que for definida na documentação da oferta, em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para exercício, observados os procedimentos operacionais da B3 ;

III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

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

V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** realizadas no período;

Internal Use Only

VI. É permitido à **ADMINISTRADORA**, inclusive por recomendação do **GESTOR**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição; e

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, 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).

Art. 19 – Após a Nova Emissão, o **FUNDO** poderá ainda emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável da maioria dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 20 da Instrução CVM 472.

§ 1º - A Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável.

§ 2º - O valor das cotas objeto destas novas distribuições de emissão do **FUNDO** deverá ser aprovado nos termos do inciso I do artigo 18 deste Regulamento.

§ 3º - Os cotistas do **FUNDO** terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do **FUNDO**.

§ 4º - O direito de preferência referido no parágrafo acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, sendo conferido aos cotistas prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para o exercício da preferência.

§ 5º - Na emissão de cotas após a Nova Emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem ou alienarem seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3.

§ 6º - Ressalvadas as condições da Nova Emissão, as informações relativas à Assembleia Geral de cotistas que aprovar a nova emissão, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da **ADMINISTRADORA**. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Internal Use Only

§ 7º - As novas cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais cotas.

Art. 20 - As cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos boletins de subscrição.

Art. 21 - As cotas da Primeira Emissão deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento, parte integrante deste instrumento como Anexo I.

Art. 22 - A integralização das cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital da **ADMINISTRADORA** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do **FUNDO**, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pela instituição custodiante.

§ 1º - As cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à **ADMINISTRADORA**, as quais serão alocadas pela **ADMINISTRADORA** em uma conta segregada em nome do **FUNDO**, nos termos de cada boletim de subscrição.

§ 2º - A integralização de cotas do **FUNDO** em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição. As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada do **FUNDO** e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do **FUNDO** será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas do **FUNDO** em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

Art. 23 - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, a **ADMINISTRADORA** poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição conforme vier a ser estipulado em cada Suplemento.

Art. 24. Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos

Internal Use Only

pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único - O desenquadramento do **FUNDO** em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do **FUNDO** ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Art. 25 - A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do **FUNDO**, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

DAS TAXAS DE INGRESSO, DE SAÍDA E DE DISTRIBUIÇÃO.

Art. 26 - Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário. Conforme definido a cada oferta pública de cotas do **FUNDO**, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária na colocação das respectivas cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 41 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 14º (décimo quarto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo o saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para 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 aos Ativos Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras.

§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**, sendo constituído inicialmente pela retenção de 0,5% (meio por cento) dos recursos obtidos com a Primeira Emissão. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5%

Internal Use Only

(cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 4º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º dia útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela escrituradora das cotas de emissão do Fundo.

DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura 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 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento ou, ainda, conforme determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 29 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Enquanto não contratado o **GESTOR**, consultoria especializada, que objetive dar suporte

Internal Use Only

e subsidiar a **ADMINISTRADORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações, vendas ou a exploração dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis Alvo e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos para fins de monitoramento, nas hipóteses mencionadas no artigo 3º deste Regulamento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto no caso de contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou ao **GESTOR**, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

§ 1º - São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**;

II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**;

III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e

IV. tratar de forma não equitativa os cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** e suas partes relacionadas devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, exceto pela remuneração descrita neste Regulamento.

Internal Use Only

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, através da contratação de terceiros devidamente habilitados, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

V. Custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**;

VI. Auditoria independente; e

V. Gestão dos Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido 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 custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 31 deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida à **ADMINISTRADORA**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 56 deste Regulamento.

Art. 32 – Caberá ao **GESTOR**:

I. Recomendar à **ADMINISTRADORA**, para que esta, em nome do **FUNDO**, negocie, adquira e/ou aliene os Ativos Alvo, em conformidade com a política de investimentos definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão observado que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

Internal Use Only

II. Analisar, avaliar, selecionar e acompanhar os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

III. Supervisionar a performance do **FUNDO**;

IV. Fazer recomendações à **ADMINISTRADORA** a respeito da carteira do **FUNDO** segundo os princípios de boa técnica de investimentos, observada a política de investimento;

V. Cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;

VI. Recomendar à **ADMINISTRADORA**, para que esta, em nome do **FUNDO**, negocie e aliene os Ativos Alvo detidos pelo **FUNDO** nos termos do artigo 3º deste Regulamento;

VII. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

VIII. Acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos **FUNDOS**, realizando todas as demaisações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política d e exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");

IX. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

X. Fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que por ela justificadamente solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

XI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

XII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e aquelas previstas neste

Internal Use Only

Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, com o auxílio das recomendações e orientações do **GESTOR**. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas, observada as limitações de atuação do **GESTOR** na regulamentação aplicável e o disposto neste Regulamento.

§ 2º - Não será de responsabilidade do **GESTOR** o exercício da administração do **FUNDO**, que compete à **ADMINISTRADORA**, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no artigo 32 acima.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 33 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis Alvo 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, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados, incluindo o **GESTOR**;

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**;

Internal Use Only

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 e valores mobiliários 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;

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, se for o caso;

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XVII. elaborar as demonstrações financeiras do Fundo;

XVIII. fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pelo **GESTOR**,

Internal Use Only

permitindo o acompanhamento pelos Cotistas dos investimentos realizados;

XIX. cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais; e

XX. realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, o **GESTOR** 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, o **GESTOR,** em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 34 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

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. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos deste Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada

Internal Use Only

situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou o consultor especializado; 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 Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;

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

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**; e

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 BACEN 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, DO CONSULTOR E DO GESTOR

Art. 35 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, **ou** (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas

Internal Use Only

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**, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP- M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
Até R$1.000.000.000,00	0,200%
De R$1.000.000.000,00 até R$1.500.000.000,00	0,175%
Acima de R$1.500.000.000,00	0,150%

§1º - 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.

§ 2º - 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 devida.

§ 3º - Enquanto o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, será devida uma remuneração pelos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO,** percentual este não incluído na Taxa de Administração, composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo ("Taxa de Escrituração"), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE ESCRITURAÇÃO
Até R$1.000.000.000,00	0,050%
De R$1.000.000.000,00 até R$1.500.000.000,00	0,040%
Acima de R$1.500.000.000,00	0,030%

§ 4º - O **GESTOR** receberá por seus serviços uma remuneração equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Internal Use Only

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial, falência ou insolvência.

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

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, 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, acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, 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 - Em caso de substituição da **ADMINISTRADORA**, 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, deste artigo. Em caso de substituição do **GESTOR**, caberá à **ADMINISTRADORA** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, deste artigo 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 BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Internal Use Only

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral 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 do **FUNDO** 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. 37 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções, mediante aviso prévio com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, 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**.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** responderá pelos prejuízos causados aos cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, ficando isento de responsabilidade pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do **GESTOR** ou de qualquer outro terceiro contratado, até o limite permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 39 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

§ 1º – 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.

§ 2º – O envio de informações por meio eletrônico prevista no § 1º acima dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º– O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

Internal Use Only

§ 4º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

§ 5º - A **ADMINISTRADORA** enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM 472, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

§ 6º - A **ADMINISTRADORA** também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual - neste website clicar em "Fundos BTG Pactual" e na sequência "BLUECAP RENDA LOGÍSTICA" e, então, clicar em "Documentos" ou a opção desejada), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM 472, tais como Relatórios da Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

Art. 40 - A **ADMINISTRADORA** informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência no **FUNDO**.

Parágrafo Único - A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao **FUNDO**, se for o caso, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas do **FUNDO**, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 41 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alteração do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;

Internal Use Only

III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

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. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, conforme aplicável**;**

VIII. 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;

IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO;**

X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;

XI. Aumento da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**; e

XII. Destituição ou substituição do **GESTOR** e escolha de seu substituto.

§ 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, e além da hipótese prevista no § 2º do Artigo 3º deste Regulamento, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM ou de adequações legais ou regulamentares, ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados

Internal Use Only

cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 42 - 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. 43 - 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;

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

Internal Use Only

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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 42, §1º, no artigo 43, § 3º e no artigo 48, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 7º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização dos Ativos Alvo do **FUNDO**, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Art. 45 - 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 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

Internal Use Only

deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI,VII, X e XI do artigo 41 acima.

§ 2º - Os percentuais de que trata este artigo 45, *caput*, e § 1º, 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. 46 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 47 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 48 - 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. 49. Além de observar os quóruns previstos no artigo 45 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia da **ADMINISTRADORA**, deverão atender às demais

Internal Use Only

condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo Único - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 50 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no 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 artigos 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 da **ADMINISTRADORA** 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**, conforme aplicável; e

f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso "d" do §2ºacima 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 "a" a "e"; ou

b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria

Internal Use Only

Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 51 - O **FUNDO** poderá ter até 1(um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos 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 na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na, ou ser sócio da sociedade empreendedora dos imóveis que constituam o patrimônio do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor 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.

Internal Use Only

§ 3º - O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; 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 criminale em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas 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 –, 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

Internal Use Only

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 472, 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 472.

§ 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 - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** 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 artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 53 - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 54 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 55 - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

Internal Use Only

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 56. Constituem encargos e despesas do **FUNDO** ("Encargos e Despesas"):

I. Taxa de Administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que componham seu patrimônio;

VII. 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;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à eventual consultoria especializada;

IX. 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

Internal Use Only

XIII. Gastos necessários à construção, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o artigo 47, parágrafo 4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 57 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 58 - 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. 59 - 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. 60 O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos AssembleiaGeral, nos termos deste Regulamento.

Internal Use Only

Parágrafo Único - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

Art. 61. Após o pagamento de todos os passivos, custos, Encargos e Despesas devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

§ 1º - Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º - Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, a **ADMINISTRADORA** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 62 - 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 aos valores dos resgates terem sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 63 - Após a partilha do patrimônio remanescente, 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; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Internal Use Only

Art. 64 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º - A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 65 - 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. 66 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relativas ao **FUNDO** e/ou decorrentes deste Regulamento.

****

Internal Use Only

ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

1. Prazo de Duração do FUNDO. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, no montante mínimo de subscrição de 910.000 (novecentas e dez mil) cotas, ou R$ 91.000.000,00 (noventa e um milhões de reais). Caso não seja colocado o montante mínimo de cotas acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta Restrita será cancelada.

2.1. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão poderá ser aumentada em até 700.000 (setecentas mil) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), a critério da **ADMINISTRADORA** e do coordenador a ser contratado para a colocação das Cotas da Primeira Emissão.

3. Público Alvo: As Cotas da Primeira Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, especialmente o Artigo 9º - A da Instrução CVM 539.

4. Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente e distribuídas com esforços restritos, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo ("Oferta Restrita").

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Período de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta Restrita, a qual será definida pelo Distribuidor ("Período de Distribuição"). O encerramento Oferta Restrita deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado de seu encerramento, nos termos do Art. 7º-A da Instrução CVM 476. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Distribuidor deverá realizar a comunicação de que trata o caput com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

Internal Use Only

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 910.000 (novecentas e dez mil) cotas, ou seja, R$ 91.000.000,00 (noventa e um milhões de reais), o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. Considerando a possibilidade de colocação parcial, deverá ser observado o quanto previsto no Artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM 476. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do boletim de subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o artigo 8° da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.7.1. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na data da primeira integralização de cotas, é de **R$ 100,00** (cem reais).

Internal Use Only

6. Valor Mínimo de Subscrição por Investidor. Não há.

7. Taxa de Distribuição Primária. Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao preço de emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a 3,88% (três inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do preço de emissão das Cotas ("Taxa Primária de Distribuição"), equivalente a R$3,88 (três reais e oitenta e oito centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento do comissionamento do Coordenador Líder. O montante em reais da Taxa Primária de Distribuição eventualmente excedente será incorporado ao patrimônio do **FUNDO**.

8. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, a prazo ou à vista, em moeda corrente nacional.

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

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

Internal Use Only

ANEXO II

FATORES DE RISCO

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

Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADORA, GESTOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO.

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

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

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

Fatores macroeconômicos relevantes

O **FUNDO**, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos d e natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de

Internal Use Only

juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO**, pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR**, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do **FUNDO**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do **FUNDO** e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de o FUNDO ser genérico

O **FUNDO** não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO**. Dessa forma, poderá não ser encontrado Ativos Alvo dentro do perfil a que se propõe.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO

Internal Use Only

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo **FUNDO**, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do **FUNDO** e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

(i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

(ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

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

Internal Use Only

de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

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

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas

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

Risco de concentração da carteira do FUNDO

O **FUNDO** destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado

Internal Use Only

do **FUNDO** dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Ativos Alvo e/ou da venda dos Ativos Alvo.

Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros

Considerando que o objetivo do **FUNDO** consiste na exploração dos Imóveis Alvo e/ou comercialização dos Ativos Alvo, e que a administração dos Imóveis Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **FUNDO**, tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo considere adequadas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do **FUNDO**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Primeira Emissão de cotas do **FUNDO**, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela **ADMINISTRADORA** e pelo coordenador líder contratado para a distribuiçãodas Cotas do **FUNDO** não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Primeira Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o investidor.

Risco Referente à Restrição à Negociação

As cotas objeto da Primeira Emissão são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita: (i) ao período de vedação por 90 (noventa) dias previsto no artigo 13 da referida instrução; e (ii) à negociação

Internal Use Only

exclusiva entre investidores qualificados, o que poderá impactar ainda mais a liquidez para venda futura das cotas.

Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do **FUNDO**.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o **FUNDO**, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do **FUNDO**, o que teria um impacto na rentabilidade do **FUNDO**.

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

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**, que atendam à política de investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

Internal Use Only

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não aloque seus recursos em Ativos Alvo, os recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Risco de aquisição de Imóveis Alvo em construção

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

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar

Internal Use Only

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, 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.

Risco de concentração de propriedade de cotas do FUNDO

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

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

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

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Internal Use Only

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR** para o **FUNDO** poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

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

Revisões e/ou atualizações de projeções

O **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do **FUNDO** e/ou de suas Ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O **FUNDO**, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e dos condomínios em que se situam os Imóveis Alvo ou

Internal Use Only

os imóveis titulados pelos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do **FUNDO**. Não obstante, o **FUNDO** estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará Nova Emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo não segurados, a **ADMINISTRADORA** poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do **FUNDO**.

Internal Use Only

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **FUNDO**.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O **FUNDO** poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o **FUNDO** venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do **FUNDO**, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO** que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o FUNDO

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte

Internal Use Only

dos prestadores de serviços do **FUNDO**, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao **FUNDO** e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela **ADMINISTRADORA** e/ou pelo **GESTOR** ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM 472 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**, regras que coíbem conflito de interesses, o **GESTOR** e a **ADMINISTRADORA** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.

Risco relativo a não substituição do ADMINISTRADOR

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

Risco de Governança

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

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a **ADMINISTRADORA** não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo de patrimônio do **FUNDO**, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do **FUNDO**. O valor dos imóveis e a capacidade do **FUNDO** em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos

Internal Use Only

Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo.

Internal Use Only

ANEXO III

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, QUE DELIBEROU
O PREÇO DE EMISSÃO E O PREÇO DE EMISSÃO ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BLUE CAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 35.652.060/0001-73; Código de negociação (*ticker*) BLCP11

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

INSTALADA E SUSPENSA EM 04 DE SETEMBRO DE 2020,
REINSTALADA E CONCLUÍDA EM 08 DE SETEMBRO DE 2020

1. FORMA DE REALIZAÇÃO, DATA E HORÁRIO DE INSTALAÇÃO:

Aos 04 de setembro de 2020, às 11:00 horas, remotamente, por meio digital, através da plataforma "Webex", nos termos descritos na Convocação (conforme abaixo definido) ("Plataforma da Assembleia") tendo em vista: **(i)** os 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)** o item VI da Deliberação nº 849 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 31 de março de 2020.

2. CONVOCAÇÃO:

Convocação enviada pelo administrador do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), para os titulares das cotas de emissão do **BLUE CAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.060/0001-73 ("Cotas", "Cotistas" e "Fundo", respectivamente), em 20 de agosto de 2020 ("Convocação"), em conformidade com o artigo 19, parágrafos segundo e terceiro, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e com o Artigo 41 do regulamento do Fundo ("Regulamento do Fundo").

3. PRESENÇAS:

Presentes, por meio de manifestação escrita enviada antecipadamente, nos termos do Artigo 22, parágrafo único, da Instrução CVM 472, Cotistas e representantes de Cotistas representando, aproximadamente, **31,14% (trinta e um inteiros e quatorze centésimos por cento)** do total das Cotas em circulação. Não compareceram Cotistas por meio da conexão à Plataforma da Assembleia.

4. MESA:

Presidente: Rodrigo Ferrari;
Secretário: Geraldo Ferreira.

5. ORDEM DO DIA:

Nos termos da Convocação, deliberar sobre:

(i) a aprovação, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, do preço de emissão de cotas do Fundo, fixado pelo Administrador conjuntamente com o Gestor, no valor de R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) ("Preço de Emissão"), fixado de acordo com o valor de fechamento de mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18%, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, que será aplicado no âmbito da 2ª (segunda) segunda emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), a qual será objeto

de distribuição pública primária, realizada nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), a ser realizada dentro do capital autorizado previsto no artigo 17 do Regulamento do Fundo, que será objeto de aprovação em sede de ato do administrador do Fundo, mediante recomendação do Gestor ("Ato do Administrador"), do qual constarão os termos e condições da Emissão e da Oferta, inclusive em relação a custo de distribuição que será acrescido ao Preço de Emissão e exercício do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo na Emissão ("Direito de Preferência"); e

(ii) na hipótese de aprovação do item acima, a possibilidade de atualização do Preço de Emissão no âmbito da Oferta, por preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação de fato relevante que tratar de referida atualização ("Fato Relevante de Atualização de Preço" e "Preço de Emissão Atualizado", respectivamente), sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não desejarem exercer o direito de preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado, poderão cancelar as suas ordens para exercício do direito de preferência até o término do prazo para exercício de direito de preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e da instituição escrituradora, conforme o caso, conforme a ser previsto no Ato do Administrador e nos demais documentos da Emissão e da Oferta. O prazo para cancelamento de ordens para exercício do direito de preferência não será inferior a 5 (cinco) dias úteis. Adicionalmente, conferir ao Administrador poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Emissão e da Oferta, nos termos a serem descritos e aprovados no Ato do Administrador.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS, INÍCIO E SUSPENSÃO DA ASSEMBLEIA:

O Administrador deu início à Assembleia, após aguardar por 15 (quinze) minutos além do horário previsto, e, uma vez que nenhum Cotista se conectou à Plataforma da Assembleia, suspendeu a Assembleia, na forma e pelo prazo descritos na Convocação.

7. REINSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA E APURAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES:

O Administrador reinstalou a Assembleia no dia 08 de setembro de 2020, às 17:00 horas, conforme previsto na Convocação, para divulgação do resultado da deliberação. Apurados os votos pelo Administrador, verificou-se que:

(i) por unanimidade dos votos recebidos, ***restou aprovado***, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, o Preço de Emissão de cotas do Fundo, fixado pelo Administrador conjuntamente com o Gestor, no valor de R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos), fixado de acordo com o valor de fechamento de mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18%, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, que será aplicado no âmbito da Emissão e da Oferta; e

(ii) mediante os votos favoráveis de Cotistas representando, aproximadamente, 99,43% (noventa e nove inteiros e quarenta e três centésimos por cento) do total de votos recebidos

e tendo em vista a aprovação do item (i) acima, ***restou aprovada*** a possibilidade de atualização do Preço de Emissão no âmbito da Oferta, por preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, sendo certo que: (a) o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez; (b) caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço; (c) caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não desejarem exercer o direito de preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado, poderão cancelar as suas ordens para exercício do direito de preferência até o término do prazo para exercício de direito de preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora, conforme o caso, conforme a ser previsto no Ato do Administrador e nos demais documentos da Emissão e da Oferta; (d) o prazo para cancelamento de ordens para exercício do direito de preferência não será inferior a 5 (cinco) dias úteis; e (e) nos termos da Convocação, o Administrador fica investido dos poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Emissão e da Oferta, nos termos a serem descritos e aprovados no Ato do Administrador. Foram recebidos, ainda, votos contrários a esta matéria representando, aproximadamente, 0,57% (cinquenta e sete centésimos por cento) do total de votos recebidos.

8. ENCERRAMENTO:

Franqueada a palavra aos presentes e, não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia às 17:05 horas do dia 08 de setembro de 2020 e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas.

Certificamos que a presente é cópia fiel da lavrada em livro próprio.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 5021d03c1303483cad5f4d299d99b5b2

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

Características do documento original

Arquivo:	35652060000173_SOCIET_08.09.2020_08.09.2020_ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA DE COTISTAS.pdf
Páginas:	3
Nomes:	1
Descrição:	Ata de Assembléia de Fundo (AGQ)

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=10967573000142, 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: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 09/09/2020 07:47:25
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, 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: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 09/09/2020 07:47:49
Carimbo do tempo: Não

BLUE CAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 35.652.060/0001-73

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

O **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, 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, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **BLUE CAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.060/0001-73 ("Fundo"), vem por meio desta, convocar os cotistas do Fundo ("Cotistas") para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada à distância, no dia 04 de setembro de 2020, às 11:00h (onze horas), nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI, e do regulamento do Fundo ("Regulamento" e "Assembleia", respectivamente), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

(i) **aprovar**, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, o preço de emissão de cotas do Fundo, fixado pelo Administrador conjuntamente com o Gestor, no valor de R$107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) ("Preço de Emissão"), fixado de acordo com o valor de fechamento de mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18%, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, que será aplicado no âmbito da 2ª (segunda) segunda emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), a qual será objeto de distribuição pública primária, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), a ser realizada dentro do capital autorizado previsto no artigo 17 do Regulamento do Fundo, que será objeto de aprovação em sede de ato do administrador do Fundo, mediante recomendação do Gestor ("Ato do Administrador"), do qual constarão os termos e condições da Emissão e da Oferta, inclusive em relação a custo de distribuição que será acrescido ao Preço de Emissão e exercício do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo na Emissão ("Direito de Preferência"); e

(ii) na hipótese de aprovação do item acima, **aprovar** a possibilidade de atualização do Preço de Emissão no âmbito da Oferta, por preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação de fato relevante que tratar de referida atualização ("Fato Relevante de Atualização de Preço" e "Preço de Emissão Atualizado", respectivamente), sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não desejarem exercer o direito de preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado, poderão cancelar as suas ordens para exercício do direito de preferência até o término do prazo para exercício de direito de preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia,

observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e da instituição escrituradora, conforme o caso, conforme a ser previsto no Ato do Administrador e nos demais documentos da Emissão e da Oferta. O prazo para cancelamento de ordens para exercício do direito de preferência não será inferior a 5 (cinco) dias úteis. Adicionalmente, conferir ao Administrador poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Emissão e da Oferta, nos termos a serem descritos e aprovados no Ato do Administrador.

As deliberações constantes da ordem do dia apenas serão aprovadas pela maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota um voto, nos termos do Art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e do artigo 45 do Regulamento.

Os documentos pertinentes à matéria objeto da Ordem do Dia, incluindo a Proposta do Administrador, estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico: www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual (neste link, acessar "Fundos BTG Pactual" no topo da página, e na sequência clicar em "FII Blue Cap Renda Logística" e, então, em "Documentos").

PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

Excepcionalmente, a Assembleia não será realizada mediante a reunião presencial dos Cotistas do Fundo, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas. Nesse sentido, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada por meio digital, através da plataforma "Webex" ("Plataforma").

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma, a partir da presente data, no endereço https://btgevents.webex.com/btgevents-pt/onstage/g.php?MTID=edeb6f8fa642b14ab89c036956d62d99e (senha de acesso: **btgpactual2020**).

Concluída a validação do cadastro do Cotista, será enviado, ao endereço de e-mail informado, o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pelo Administrador em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação.

Na data da Assembleia, recomendamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da mesma.

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pelo Administrador, que poderá – a seu exclusivo critério - postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia.

O Administrador não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

A Assembleia será instalada 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 à Assembleia e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. 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. Não será permitido o acesso à Plataforma tampouco a participação na Assembleia àqueles que não tenham direito de voto, nos termos descritos acima.

O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pelo Administrador, sendo certo que o mesmo não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.

Orientações adicionais para o uso da Plataforma e participação na Assembleia serão divulgados oportunamente pela Administradora, no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br). Ressaltamos que os procedimentos acima têm como finalidade possibilitar uma maior participação dos Cotistas na Assembleia. Contamos com a colaboração de todos os participantes.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas deverão exercer seu voto, **exclusivamente**, por meio: **(i)** de e-mail endereçado a SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, contendo a manifestação de voto (preferencialmente na forma do Anexo I deste Edital), bem como os respectivos documentos de identificação e/ou representação[1]; ou **(ii)** para os Cotistas que tenham seu e-mail cadastrado junto ao custodiante de suas cotas ou junto ao escriturador das cotas, por meio do link enviado pelo Administrador por e-mail juntamente com este Edital. Para que se evitem dúvidas, esclarecemos não serão computadas as manifestações de voto proferidas oralmente, por meio de comunicação escrita na Plataforma (*chat*) ou por qualquer modo que não aqueles indicados nos itens (i) e (ii) acima.

Após a exposição das matérias objeto da Ordem do Dia e discussão entre os presentes, a Assembleia será suspensa e **o Administrador abrirá um prazo adicional de 4 (quatro) horas para envio das**

[1] **(i) Para Cotistas Pessoas Físicas**: cópia simples de um documento de identificação do qual conste a assinatura do Cotista, tal qual, RG, RNE ou CNH; **(ii) 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 1 acima (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); **(iii) para Cotistas Fundos de Investimento**: cópia do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima. **(iv) para Cotistas representados por procuração**: o procurador deverá enviar a respectiva procuração contendo poderes específicos para a prática do ato, com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano.

manifestações de voto pelos Cotistas, nos termos descritos acima. O resultado das deliberações será divulgado quando da reinstalação da Assembleia, na forma descrita abaixo.

Sem prejuízo do mencionado acima, também serão aceitas pelo Administrador as manifestações de voto enviadas antecipadamente pelos Cotistas, a partir da data deste Edital, observadas as formas de envio descritas acima.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Após a suspensão dos trabalhos referida acima, **a Assembleia será reinstalada no dia 08 de setembro de 2020, às 17:00h (dezessete horas), exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações, através do link https://btgevents.webex.com/btgevents-pt/onstage/g.php?MTID=e38451f8e850402ad55884411f0196808** (senha de acesso: **btgpactual2020**). Adicionalmente, nesta mesma data, será disponibilizado no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br), o sumário das decisões tomadas na Assembleia, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir ao Administrador tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo. Incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

São Paulo, 20 de agosto de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Anexo I
Modelo de Manifestação de Voto

À
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ref.: Manifestação de Voto, Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em 04 de setembro de 2020.

Em atenção ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **BLUE CAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.060/0001-73 ("Fundo"), a realizar-se no dia 04 de setembro de 2020, às 11:00h (onze horas), nos termos do regulamento do Fundo ("Assembleia"), nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI, manifesto abaixo meu voto com relação as seguintes ordens do dia:

(i) **aprovar**, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, o preço de emissão de cotas do Fundo, fixado pelo Administrador conjuntamente com o Gestor, no valor de R$107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) ("Preço de Emissão"), fixado de acordo com o valor de fechamento de mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18%, nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento do Fundo, que será aplicado no âmbito da 2ª (segunda) segunda emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), a qual será objeto de distribuição pública primária, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), a ser realizada dentro do capital autorizado previsto no artigo 17 do Regulamento do Fundo, que será objeto de aprovação em sede de ato do administrador do Fundo, mediante recomendação do Gestor ("Ato do Administrador"), do qual constarão os termos e condições da Emissão e da Oferta, inclusive em relação a custo de distribuição que será acrescido ao Preço de Emissão e exercício do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo na Emissão ("Direito de Preferência"); e

[ ] **SIM, aprovo** o Preço de Emissão das Cotas, no âmbito da Emissão e da Oferta;

[ ] **NÃO, não aprovo;**

[ ] **Abstenho-me de votar;**

[ ] Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) na hipótese de aprovação do item acima, **aprovar** a possibilidade de atualização do Preço de Emissão no âmbito da Oferta, por preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação de fato relevante que tratar de referida atualização ("Fato Relevante de Atualização de Preço" e "Preço de Emissão Atualizado", respectivamente), sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não desejarem exercer o direito de preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado, poderão cancelar as suas ordens para exercício do direito de preferência até o término do prazo para exercício de direito de preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e da instituição escrituradora, conforme o caso, conforme a ser previsto no Ato do Administrador e nos demais documentos da Emissão e da Oferta. O prazo para cancelamento de ordens para exercício do direito de preferência não será inferior a 5 (cinco) dias úteis. Adicionalmente, conferir ao Administrador poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Emissão e da Oferta, nos termos a serem descritos e aprovados no Ato do Administrador

[ ] **SIM, aprovo** a possibilidade de atualização do Preço de Emissão;

[ ] **NÃO, não aprovo;**

[ ] **Abstenho-me de votar;**

[ ] Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2020.

Assinatura

Nome ou denominação do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO IV

ATOS DO ADMINISTRADOR, QUE APROVARAM A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 35.652.060/0001-73

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") 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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** – FII, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 35.652.060/0001-73 ("**Fundo**"), resolve, nos termos do artigo 17 da versão consolidada vigente do regulamento do Fundo, conforme o "*Instrumento Particular da Administradora do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("**Regulamento**"):

1 Aprovar a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**"), de inicialmente, até 2.255.359 (dois milhões, duzentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e cinquenta e nove) novas cotas ("**Novas Cotas**"), sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) cada ("**Preço de Emissão**"), acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita a ser pago pelos Investidores (conforme abaixo definido) e cotistas do Fundo ("**Cotistas**") que subscreverem as Novas Cotas ("**Custo Unitário de Distribuição**"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos) ("**Preço de Subscrição**"), as quais serão objeto de distribuição pública primária, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta o valor total de, inicialmente, até R$ 242.000.020,70 (duzentos e quarenta e dois milhões e vinte reais e setenta centavos) ("**Valor Total da Emissão**"), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta, observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta. O Preço de Emissão poderá ser atualizado, sendo que, neste caso, será informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("**Fato Relevante de Atualização de Preço**"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, sendo certo que o Preço de Emissão apenas poderá ser atualizado uma vez ("**Preço de Emissão Atualizado**"). Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

Internal Use Only

Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão** ("**B3**") e da Instituição Escrituradora, conforme o caso, sendo que o prazo para cancelamento de ordens para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 5 (cinco) dias úteis. Caso atualizado o Preço de Emissão, este será o aplicado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que os Cotistas e os Investidores da Oferta integralizarão as Novas Cotas pelo mesmo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, em estrita observância a regulamentação aplicável.

2 Aprovar, nos termos do artigo 29, inciso I, do Regulamento, a contratação do **BANCO BTG PACTUAL S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento 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 sob o nº 30.306.294/0001-45, para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 convidadas a participar da Oferta ("**Coordenadores Contratados**" ou "**Corretoras Consorciadas**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Nesse sentido, os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese alguma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pela **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Sala 71, parte, inscrita no CNPJ nº 22.982.196/0001-08, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**").

3 Aprovar a re-ratificação da ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas instalada e Suspensa em 04 de setembro de 2020, reinstalada e concluída em 08 de setembro de 2020, cuja ata foi devidamente registrada perante ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 09 de setembro de 2020, sob o nº 1935388 ("**Assembleia Preço de Emissão**"), a qual deliberou e aprovou, o Preço de Emissão de Cotas objeto da 2ª (Segunda) emissão do Fundo, com oferta a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400 ("**Oferta 400**"), nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento.

Considerando que, em 26 de novembro de 2020, foi requerida a interrupção da análise do pedido de registro da Oferta 400, pelo período de 60 (sessenta) Dias Úteis, findos nesta data, a qual foi deferida pela CVM nos termos do Ofício nº

Internal Use Only

429/2020/CVM/SRE/GER-1, datado de 30 de novembro de 2020, e comunicado aos Cotistas e ao mercado em geral, em 02 de dezembro de 2020, por meio de Fato Relevante ("**Interrupção da Oferta 400**"), o Fundo, representado por seu Administrador, em comum acordo com a Gestora, optaram por seguir com uma nova emissão nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("**Oferta 476**"), durante a Interrupção da Oferta 400, cujos termos e condições foram aprovados por meio dos órgãos competentes devidamente divulgados ao mercado.

Em razão da Oferta 476 ter sido realizada durante a Interrupção da Oferta 400, o Preço de Emissão aprovado por meio da Assembleia Preço de Emissão corresponde a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de aprovação das Deliberações 1 e 2 acima, de modo que, onde se lê "*2ª (Segunda) Emissão*" na Assembleia Preço de Emissão, passa-se a ler "*3ª (Terceira) Emissão*".

22 de fevereiro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2021.02.22 10:39:20 -03'00'

Nome:

Cargo:

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.02.22 10:39:48 -03'00'

Nome:

Cargo:

Internal Use Only

ANEXO I

ATO DO ADMINISTRADOR DO BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se neste Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Oferta.

Número da Emissão: A presente emissão de Novas Cotas representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.

Séries e Classe: Série e classe únicas.

Valor Total Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 242.000.020,70 (duzentos e quarenta e dois milhões e vinte reais e setenta centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 2.255.359 (dois milhões, duzentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, na Data de Emissão sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta.

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, até 2.255.359 (dois milhões, duzentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, equivalente a, inicialmente, até R$ 242.000.020,70 (duzentos e quarenta e dois milhões e vinte reais e setenta centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser **(i)** aumentada em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta.

Novas Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**" e "**Opção de Lote Adicional**", respectivamente), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos) considera a distribuição do Valor Total da Emissão, sem considerar a Opção de Lote Adicional.

Preço de Emissão: O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) por Nova Cota, fixado de acordo com o valor de fechamento de mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento), nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento.

Internal Use Only

Preço de Subscrição: Preço pago pelo Investidor e pelo Cotista quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, que corresponderá ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos).

Preço de Emissão Atualizado: O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado na forma prevista acima, o Preço de Emissão Atualizado passará a integrar a definição de "**Preço de Subscrição**" para todos os fins aqui previstos. Nesta hipótese, tal valor será o aplicado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que os Cotistas e os Investidores da Oferta integralizarão as Novas Cotas pelo mesmo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, em estrita observância a regulamentação aplicável.

Procedimento e Forma de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto (conforme abaixo definido) para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Procedimento de Distribuição**").

Registro da Oferta: A Oferta será objeto de pedido de registro ordinário junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

Aplicação Inicial Mínima: Aplicação inicial mínima de R$ 1.073,00 (mil e setenta e três reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas ("**Aplicação Inicial Mínima**"), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: **(i)** restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, de forma que, após o pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta, a serem descritos no Prospecto, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista abaixo. O Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta, **prioritariamente**, para aquisição dos seguintes Ativos Alvo da Terceira Emissão, observada a seguinte ordem de prioridade: **(i)** Galpão logístico situado na região de Curitiba, Estado do Paraná, com aproximadamente 19.731 m² de ABL. Possui como locatário empresa multinacional alemã, com

Internal Use Only

contrato típico até 2024 e valor estimado de aquisição de R$ 55,6 milhões ("**Imóvel 1**"ou "**Imóvel Captação Mínima**"). O Imóvel 1 não possui ônus ou gravames em sua matrícula na data do Prospecto. Caso a Emissão de Novas Cotas seja em valor superior ao montante necessário para pagamento do preço de aquisição do Imóvel 1, acima da Captação Mínima e em montante corresponde ao Valor Total da Emissão, o Fundo pretende utilizar estes recursos líquidos adicionais, caso sejam suficientes, para aquisição dos seguintes Ativos Alvo da Terceira Emissão: **(i)** Condomínio de galpões logísticos situado no Estado do Rio Grande do Sul com aproximadamente 52.360 m² de ABL. Possui como locatário tradicional empresa logística, responsável por operações de multinacionais e empresas brasileiras de capital aberto, com contrato típico de 10 anos de duração e valor estimado de aquisição de R$ 124 milhões ("**Imóvel 2**" ou "**Imóvel Adicional**"); e **(ii)** Galpão industrial situado na região metropolitana do Estado de São Paulo (Grande ABCD) com aproximadamente 29.450 m² de ABL. Possui como locatário tradicional indústria com contrato atípico tipo *Sale & Lease Back* ("**S&LB**") de 10 anos de duração e tem valor estimado de aquisição de R$ 55 milhões ("**Imóvel 3**", em conjunto com Imóvel 1 e Imóvel 2, "**Imóveis Valor Total da Emissão**"). O valor estimado para a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão é de R$ 242.000.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões de reais), correspondente a aproximadamente 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional. As aquisições dos Imóveis Captação Mínima, dos Imóveis Valor Total da Emissão estarão sujeitas a determinadas condições precedentes técnicas e jurídicas para sua conclusão. Dessa forma, caso as condicionantes previstas nos documentos definitivos da operação sejam devidamente atendidas, o Fundo poderá utilizar os recursos líquidos excedentes à Captação Mínima captados por meio da Oferta, para pagamento do respectivo preço de aquisição dos Imóveis Adicionais. Devido ao tratamento confidencial previsto nos documentos relativos à aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das compras e venda serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser enviado pela Gestora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. As aquisições pretendidas pelo Fundo, conforme o caso, estão condicionadas: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Terceira Emissão, conforme indicado acima; **(ii)** à conclusão satisfatória das condições precedentes relativas à aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão; e **(iii)** à realização da presente Oferta. Em caso de Distribuição Parcial, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os Ativos Alvo da Terceira Emissão listados acima. Nesta hipótese, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Terceira Emissão para os quais **(i)** possua recursos, tendo em vista a divisão da destinação de recursos e sua ordem de prioridade, na forma prevista acima; e **(ii)** as respectivas condicionantes para a aquisição tenham sido atendidas de forma satisfatória. Os recursos também serão utilizados no pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo da Terceira Emissão. Caso sejam emitidas as Novas Cotas do Lote Adicional, os recursos recebidos pelo Fundo em decorrência da integralização das Novas Cotas do Lote Adicional serão utilizados da seguinte forma: **(i)** para o Repagamento do CRI – Certificados de Recibos Imobiliários pré existente no Fundo, no valor de R$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais). Não existe multa para pré pagamento desse ônus; e/ou **(ii)** para a aquisição de outros ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, incluindo investimento nas Aplicações Financeiras, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo. Após a aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão ou caso as condicionantes descritas acima para a aquisição de um ou mais dos Ativos Alvos da Terceira Emissão anda não tenham sido atendidas, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente dos recursos obtidos por meio da Oferta, caso existente, na aquisição de Ativos Alvo que venham a ser selecionados pela Gestora, observada a Política de Investimento

Internal Use Only

do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas.

Forma e Condições de Integralização: As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta (conforme estabelecidos nos documentos da Oferta), conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Tipo de Oferta: Primária.

Público Alvo da Oferta: O público alvo da Oferta são os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, "**Investidores**"). Consideram-se "**Investidores Não Institucionais**": Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição (conforme definidos nos documentos da Oferta), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima e o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), observados os procedimentos descritos nos documentos da Oferta. Consideram-se "**Investidores Institucionais**": Fundos de investimentos, 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima, que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior ao Investimento Mínimo para Investidores Institucionais (conforme abaixo definido), inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos nos documentos da Oferta.

Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais: Sem prejuízo da Aplicação Inicial Mínima, o investimento máximo aplicável às intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme definido nos documentos da Oferta), no valor de R$ 1.000.036,00 (um milhão e trinta e seis reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.320 (nove mil e trezentas e vinte) Novas Cotas ("**Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais**").

Investimento Mínimo para Investidores Institucionais: Sem prejuízo da Aplicação Inicial Mínima, o investimento mínimo aplicável às intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional (conforme definido nos documentos da Oferta), no valor de R$ 500.018,00 (quinhentos mil e dezoito reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 4.660 (quatro mil e seiscentas e sessenta) Novas Cotas ("**Investimento Mínimo para Investidores Institucionais**").

Direito de Preferência: Os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e deste Ato do Administrador ("**Direito de Preferência**"), até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas conforme a ser divulgado nos documentos da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição

Internal Use Only

de Novas Cotas a ser oportunamente indicado nos documentos da Oferta.

Distribuição Parcial: Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima ("**Distribuição Parcial**"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 57.000.013,30 (cinquenta e sete milhões e treze reais e trinta centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 531.221 (quinhentas e trinta e uma mil e duzentas e vinte e uma) Novas Cotas ("**Captação Mínima**"). O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, e o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se 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 Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima da Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nas Aplicações Financeiras, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas: A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a

Internal Use Only

qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora. Observado o disposto abaixo, as Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo de Nova Cota somente se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Colocação**").

Coordenador Líder: O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento 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 sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), o qual poderá convidar outras instituições intermediárias para compor o sindicato da Oferta.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. Exceto quando especificamente aqui definidos, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência) .

* * *

Internal Use Only

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 9ae043e98fcc70abda47c6ccf55fb560

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 1939962

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 160,77
Distribuidor: R$ 22,72
Lei 3217/99: R$ 35,97
Lei 4.664/05: R$ 8,99
Lei 111/06: R$ 8,99
Lei 6281/12: R$ 7,19
ISSQN: R$ 9,65
Total: R$ 254,28

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDQL55694-CDD
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 22/02/2021
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo:	35652060000173_SOCIET_22.02.2021_22.02.2021_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas:	9
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: 22/02/2021 05:39:20
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: 22/02/2021 05:39:48
Carimbo do tempo: Não

ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 35.652.060/0001-73

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") 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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** – FII, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 35.652.060/0001-73 ("**Fundo**"), resolve, nos termos do artigo 17 da versão consolidada vigente do regulamento do Fundo, conforme o "*Instrumento Particular da Administradora do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("**Regulamento**"):

1 **Re-ratificar** o previsto no Suplemento constante no Anexo I do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado pelo Administrador em 22 de fevereiro de 2021 ("**Ato do Administrador 22/02/2021**"), de modo a constar a contratação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**"), as quais serão objeto de distribuição pública primária, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"). Tal contratação se dará mediante a celebração do "*Segundo Aditamento ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" pelo Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador, a **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Sala 71, parte, inscrita no CNPJ nº 22.982.196/0001-08, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**"), o **BANCO BTG PACTUAL 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 Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("**BTG Pactual**") e o Coordenador Líder.

2 Ratificar a faculdade do Coordenador Líder de realizar eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 convidadas a participar da Oferta ("**Coordenadores Contratados**" ou "**Corretoras Consorciadas**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").

3 Ratificar que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese

alguma os atuais Cotistas do Fundo. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pela Gestora.

4 Ratificar as demais características da Emissão aprovadas por meio do Ato do Administrador 22/02/2021 e não alteradas pelo presente instrumento.

20 de maio de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.05.20 12:37:15 -03'00'

Nome:

Cargo:

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2021.05.20 12:37:26 -03'00'

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 5aaeea04f459356ab24ff54adacd9f15

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 1942680

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 147,85
Distribuidor: R$ 22,72
Lei 3217/99: R$ 33,44
Lei 4.664/05: R$ 8,35
Lei 111/06: R$ 8,35
Lei 6281/12: R$ 6,68
ISSQN: R$ 8,97
Total: R$ 236,36

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDSM32521-CCH
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 20/05/2021
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo: 35652060000173_SOCIET_20.05.2021_20.05.2021_RETIFICACAO - NOVA EMISSAO.pdf
Páginas: 2
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original

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: 20/05/2021 08:37:15
Carimbo do tempo: Não

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: 20/05/2021 08:37:26
Carimbo do tempo: Não

1º RTD-RJ Protocolo1943602 Selo EDVE54640-FBA. RJ,18/06/2021
Nº de controle: 32623f380db81ce07d4b9a9469abbdbf

btg pactual

ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 35.652.060/0001-73

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") 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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** – FII, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 35.652.060/0001-73 ("**Fundo**"), resolve, nos termos do artigo 17 da versão consolidada vigente do regulamento do Fundo, conforme o "*Instrumento Particular da Administradora do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("**Regulamento**"):

1 **Re-ratificar** o previsto no Suplemento constante no Anexo I do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado pelo Administrador em 22 de fevereiro de 2021 ("**Ato do Administrador 22/02/2021**"), de modo a alterar determinadas características e condições da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**"), as quais serão objeto de distribuição pública primária, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), as quais passam a vigorar com a redação prevista no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento.

2 Ratificar as demais características da Emissão aprovadas por meio do (i) Ato do Administrador 22/02/2021; e (ii) do "*Ato do Administrador do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", realizado pelo Administrador em 20 de maio de 2021 e não alteradas pelo presente instrumento.

18 de junho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.06.18 15:08:27 -03'00'

Nome:

Cargo:

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2021.06.18 15:08:45 -03'00'

Nome:

Cargo:

ANEXO I

ATO DO ADMINISTRADOR DO BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se neste Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Oferta.

Número da Emissão: A presente emissão de Novas Cotas representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.

Série e Classe: Série e classe únicas.

Valor Total Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e dezessete reais e dez centavos), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil, quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, na Data de Emissão sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser **(i)** aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta (conforme a seguir definida).

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, até 1.546.427 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil, quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser **(i)** aumentada em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima da Oferta.

Novas Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**" e "**Opção de Lote Adicional**", respectivamente), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Cada subscritor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos) considera a distribuição do Valor Total da Emissão, sem considerar a Opção de Lote Adicional.

Preço de Emissão: O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R$ 107,30 (cento e sete reais e trinta centavos) por Nova Cota, fixado de acordo com o valor de fechamento de mercado da Cota em 19 de agosto de 2020, acrescido de percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento), nos termos do artigo 18, inciso I, do Regulamento.

Preço de Subscrição: Preço pago pelo Investidor e pelo Cotista quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, que corresponderá ao Preço de Emissão por Cota acrescido do

Custo Unitário de Distribuição, no total de R$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos).

Preço de Emissão Atualizado: O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado na forma prevista acima, o Preço de Emissão Atualizado passará a integrar a definição de "**Preço de Subscrição**" para todos os fins aqui previstos. Nesta hipótese, tal valor será o aplicado na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que os Cotistas e os Investidores da Oferta integralizarão as Novas Cotas pelo mesmo Preço de Emissão, nas respectivas datas de liquidação, em estrita observância a regulamentação aplicável.

Procedimento e Forma de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto (conforme abaixo definido) para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Procedimento de Distribuição**").

Registro da Oferta: A Oferta será objeto de pedido de registro ordinário junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

Aplicação Inicial Mínima: Aplicação inicial mínima de R$ 1.073,00 (mil e setenta e três reais), a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas ("**Aplicação Inicial Mínima**"), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: **(i)** restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, de forma que, após o pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta, a serem descritos no Prospecto, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista abaixo. O Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta, **prioritariamente**, para aquisição dos seguintes "**Ativos Alvo da Terceira Emissão**" (quando em conjunto, os CRI, os Imóveis Valor Total da Emissão e o Imóvel 4, a seguir definidos), observada a seguinte ordem de prioridade: (i) pré-pagamento integral do certificado de recebível imobiliário, emitido pela True Securitizadora S.A., no âmbito da 310ª série de sua 1ª emissão ("**CRI**"), cujos lastro e garantia de alienação fiduciária recaem sobre imóvel da carteira do Fundo denominado "City Gate

Cabreúva 1" e "City Gate Cabreúva 2", no valor total de aproximadamente R$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), cujo prazo é de 4.444 (quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro) dias, e remuneração de CDI+4,5%, observado que não existe multa para pré-pagamento dos CRI e as demais características a serem previstas no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido); e (ii) caso a Emissão de Novas Cotas seja em valor superior ao montante necessário para o pré-pagamento do CRI, acima da Captação Mínima, o Fundo pretende utilizar estes recursos líquidos adicionais, caso sejam suficientes, para aquisição dos seguintes Imóveis Valor Total da Emissão, a seguir definido: **(i)** Galpão Logístico situado na Cidade de Americana, no Estado de São Paulo, com aproximadamente 30.300 m² de ABL, possui como locatário empresa multinacional de varejo, com contrato típico de 9 (nove) anos de duração e valor estimado de aquisição de aproximadamente R$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões), sendo pago em 4 (quatro) parcelas semestrais ("**Imóvel 1**"); **(ii)** Galpão Logístico situado na Cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo com aproximadamente 21.136 m² de ABL, possui como locatário empresa multinacional de varejo, com contrato típico de 12 (doze) anos de duração e valor estimado de aquisição de aproximadamente R$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões), sendo pago em 4 (quatro) parcelas semestrais ("**Imóvel 2**"); e **(iii)** Condomínio Logístico situado na Região Metropolitana de Camaçari, no Estado da Bahia, com aproximadamente 27.500 m² de ABL, possui como locatário tradicional empresa varejista de capital aberto com contrato típico de 5 (cinco) anos de duração e tem valor estimado de aquisição de aproximadamente R$ 57.000.000,00 ("**Imóvel 3**", em conjunto com Imóvel 1 e Imóvel 2, "**Imóveis Valor Total da Emissão**"). O valor estimado para a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão é de R$ 165.931.617,10 (cento e sessenta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e dezessete reais e dez centavos), correspondente a aproximadamente 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional. As aquisições dos Imóveis Valor Total da Emissão estarão sujeitas a determinadas condições precedentes técnicas e jurídicas para sua conclusão. Devido ao tratamento confidencial previsto nos documentos relativos à aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das compras e venda serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser enviado pela Gestora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. As aquisições pretendidas pelo Fundo, conforme o caso, estão condicionadas: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis Valor Total da Emissão, conforme indicado acima; **(ii)** à conclusão satisfatória das condições precedentes relativas à aquisição do Imóveis Valor Total da Emissão; e **(iii)** à realização da presente Oferta. Os Imóveis Valor Total da Emissão não serão adquiridos de partes relacionadas das instituições participantes da Oferta e/ou do Administrador e/ou da Gestora, de modo que sua aquisição não configura hipótese de conflito de interesse, nos termos da Instrução CVM 472, bem como os recursos para a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão serão obtidos em sua totalidade através da distribuição da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo adquirirá os Imóveis Valor Total da Emissão para os quais **(i)** possua recursos, tendo em vista a divisão da destinação de recursos e sua ordem de prioridade, na forma prevista acima; e **(ii)** as respectivas condicionantes para a aquisição tenham sido atendidas de forma satisfatória. Os recursos também serão utilizados no pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Imóveis Valor Total da Emissão. Caso sejam emitidas as Novas Cotas do Lote Adicional, os recursos recebidos pelo Fundo em decorrência da integralização das Novas Cotas do Lote Adicional serão utilizados da seguinte forma: **(i)** aquisição de Condomínio Logístico situado na Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, com aproximadamente 13.300 m² de ABL, possui como locatário indústria de aço com contrato típico de 10 (dez) anos de duração e tem valor estimado de aquisição de R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) ("**Imóvel**

4"); e/ou **(ii)** para a aquisição de outros ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, incluindo investimento nas Aplicações Financeiras, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo. Após a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão ou caso as condicionantes descritas acima para a aquisição de um ou mais dos Ativos Alvos da Terceira Emissão ainda não tenham sido atendidas, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente dos recursos obtidos por meio da Oferta, caso existente, na aquisição de Ativos Alvo que venham a ser selecionados pela Gestora, observada a Política de Investimento do Fundo, nos termos previstos no Regulamento. Não há fontes alternativas para a consecução da Destinação dos Recursos aqui prevista além da obtenção dos recursos líquidos da Oferta.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas.

Forma e Condições de Integralização: As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta (conforme estabelecidos nos documentos da Oferta), conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Tipo de Oferta: Primária.

Público Alvo da Oferta: O público alvo da Oferta são os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, "**Investidores**"). Consideram-se "**Investidores Não Institucionais**": Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição (conforme definidos nos documentos da Oferta), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observada a Aplicação Inicial Mínima e os procedimentos descritos nos documentos da Oferta. Consideram-se "**Investidores Institucionais**": Fundos de investimentos, 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima, que formalizem suas ordens de investimento em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos nos documentos da Oferta.

Direito de Preferência: Os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e deste Ato do Administrador ("**Direito de Preferência**"), até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas conforme a ser divulgado nos documentos da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser oportunamente indicado nos documentos da Oferta.

Distribuição Parcial: Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima ("**Distribuição Parcial**"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 32.000.079,00 (trinta e dois milhões e setenta e nove mil), equivalentes a 298.230 (duzentas e noventa e oito mil, duzentas e trinta) Novas Cotas ("**Captação Mínima**"). O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, e o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se 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 Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima da Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nas Aplicações Financeiras, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas: A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora. Observado o disposto abaixo, as Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo de Nova Cota somente se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*,

quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Colocação**").

Coordenador Líder: A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), a qual poderá convidar outras instituições intermediárias para compor o sindicato da Oferta, seja na qualidade de Coordenador Contratado ou de Corretora Consorciada.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. Exceto quando especificamente aqui definidos, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

* * *

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 32623f380db81ce07d4b9a9469abbdbf

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 1943602

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 154,31
Distribuidor: R$ 22,72
Lei 3217/99: R$ 34,71
Lei 4.664/05: R$ 8,67
Lei 111/06: R$ 8,67
Lei 6281/12: R$ 6,94
ISSQN: R$ 9,31
Total: R$ 245,33

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDVE54640-FBA
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 18/06/2021
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo: 35652060000173_SOCIET_18.06.2021_18.06.2021_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 7
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original

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: 18/06/2021 11:08:27
Carimbo do tempo: Não

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: 18/06/2021 11:08:45
Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") 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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus diretores estatutários, **Ana Cristina Ferreira da Costa, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, engenheira, portadora da carteira de identidade nº 09808834-7 expedida pelo DETRAN/RJ e inscrita no CPF sob o nº 042.933.867-85, com escritório na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501º, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP – 22250-040** e **Bruno Duque Horta Nogueira, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG nº M-8.036.395, expedida pelo SSP-MG, inscrito no CPF sob o nº 284.954.908-89, residente e domiciliado na cidade e estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar, parte, CETP – 04538-133** na qualidade de administradora do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.060/0001-73, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("**Oferta**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), declarar que **(i)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(ii)** o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; **(iii)** o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; **(iv)** as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, 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.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.06.21 13:27:03 -03'00'

Nome:

Cargo:

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Date: 2021.06.21 14:12:48 -03'00'

Nome:

Cargo:

Internal Use Only

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

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

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus diretores estatutários, **Fernando Augusto Cardozo**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 29.018.580-4, inscrito no CPF/MF nº 261.136.928-33, com endereço na Rua Iguatemi, 151, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para ocupar o cargo de Diretor Presidente da Companhia, e **Luiz Matarazzo Junior,** brasileiro, casado, administrador de empresa, portador do RG nº 3.178.982/1, inscrito no CPF/MF nº 838.193.638-15, com endereço na Rua Iguatemi, 151, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para ocupar o cargo de Diretor sem designação específica da Companhia, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de novas cotas ("**Novas Cotas**") da 3ª (terceira) emissão do **BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.060/0001-73, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, 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 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto definitivo ("**Prospecto Definitivo**"), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que **(i)** o Prospecto Definitivo contém, na sua respectiva data de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; bem como que **(ii)** o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES

Coordenador Líder

Por:
Cargo: Diretor
LUIZ MATARAZZO JR

Por:
Cargo: Diretor
Fernando Augusto Cardozo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

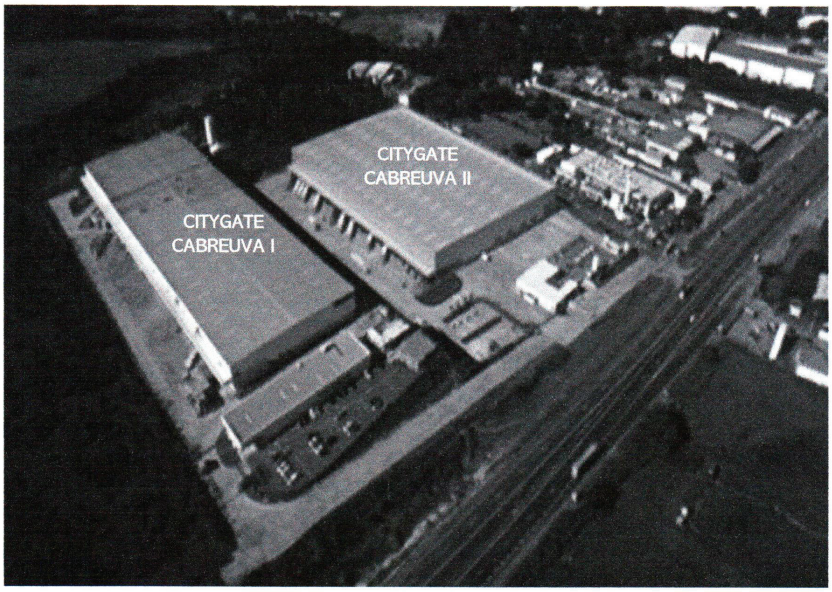
ESTUDO DE VIABILIDADE

BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLCP11

3ª Emissão
Junho de 2021

Histórico de Aquisições e Portfólio do Fundo

O Portfolio atual consiste em 5 imóveis com 69.000 m2 de ABL e 7.000m2 em expansão, localizados em 2 estados brasileiros, sendo que tais imóveis se encontram, na data deste Prospecto, 81% ocupados e ou com renda garantida, sendo que os 19% de vacância física estão cobertos por indenização por rescisão antecipada de contrato atípico até setembro de 2021. Há propostas formais em negociação para ocupação da área vacante no momento do protocolo deste documento. Os locatários atuais são empresas nacionais com capital aberto na B3.



CityGate Cabreúva 1 – 20.000 m2 de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 20 mil m² de área locável, possui pátio de manobras em concreto armado com fibra, 20 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 11,6 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m², cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de sprinklers. A Siemens desocupou o imóvel em fevereiro de 2021, porém continua a pagar a multa indenizatória até setembro de 2021, razão pela qual há vacância física, porém não financeira.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui vagas para carretas, automóveis e motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e todas as utilidades como cabine primária com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas` e reservatórios de água, sendo 520 m3 exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 20 m3 para consumo. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.

CityGate Cabreúva 2 – 11.000 m² de ABL + 7.000 m² de expansão

O galpão industrial de 11.000 m² de área locável, possui pátio de manobras em concreto armado, dotado de pé direito livre de 12,0 m, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico e luminárias de alta eficiência. O galpão está em reformas para ampliação, com término previsto para outubro de 2021, acrescentando 7.000 m² de área de armazenagem, 18 docas com plataformas niveladoras e sistema de combate a incêndio padrão J4 dotado de sprinklers. Vago para reforma, o empreendimento possui renda garantida por 24 meses, desde setembro de 2020. O projeto é modular permitindo diversas configurações de divisão interna.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui 69 vagas para automóveis e 10 para motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e todas as utilidades como cabine primária, casa de bombas e reservatórios de água para consumo de 20 m3 e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.



CityGate Extrema – Condomínio Logístico de 38.000 m² de ABL

O condomínio possui portaria com controle de acesso, refeitório e administração compartilhados. Dispõe de 26 vagas para carretas, 47 para automóveis e 50 para motos, além de vestiário, e utilidades como cabine primária com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas e reservatórios de água sendo 550 m³ exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 3 m³ para consumo. O empreendimento possui estação de tratamento de esgotos licenciada.

Galpão 1 – 12.600 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 12.600 m ² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0m, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a

incêndio classe J4 dotado de sprinklers. A Mobly, ocupante atual, realiza atividades logísticas e faz uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente. Trata-se de contrato típico de julho 2019 até julho de 2024, com 3 meses de aviso prévio e multa rescisória de 4 meses. Aluguel de R$ 24,78 /m2 corrigido pelo IGPM;

Galpão 2 - 13.200 m2 de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m ² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0m, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de sprinklers. A Alpargatas, ocupante atual, realiza atividades logísticas e faz uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente. Trata-se de contrato típico de março de 2020 até julho de 2025, com multa rescisória de 3 meses proporcionais. Aluguel de R$ 23,70 /m2 corrigido pelo IGPM.

Galpão 3 - 12.200 m2 de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 12.200 m ² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 22 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0m, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de sprinklers. O galpão está locado para a Pandurata (Bauducco) em contrato típico de 1° de abril de 2021 a 31/03/2026 por R$ 23,50 /m², corrigidos pelo IPCA, acrescido de renda garantida equivalente a R$ 1,00/m² por 24 meses.

Tese de investimento

Equilíbrio entre Rentabilidade e Ganho de Capital

O Fundo adota tese de investimento que concatena, no mesmo portfolio, dois tipos de estratégia complementares para gerar valor balanceado para o cotista:

- Ativos com rentabilidade anualizada elevada (Yield);

- Ativos com a preço de aquisição competitivo, próximos ao custo de reposição, com potencial significativo de ganho de capital na venda (TIR)

Para executar esta tese de investimento o "BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLCP11" fundamenta-se em 4 pilares:

Localização e Mercado

Os mercados já consolidados oferecem liquidez tanto na locação como na venda dos ativos, justamente por oferecerem localizações que fazem parte da cadeia de suprimentos de um grande número de empresas. Tais mercados e localizações apresentam menor risco para o cotista uma vez que, mesmo em períodos de retração da economia, as perdas nos valores de locação são menores, e, nos períodos de expansão, recuperam e até aumentam os patamares de receita antes dos mercados não consolidados. Estes mercados já possuem

boa infraestrutura de acesso e escoamento, oferta de mão de obra qualificada e infraestrutura urbana adequada para acomodar as empresas. São mercados com vocação logística comprovada, onde eventual vacância será preenchida sem pressão no preço de aluguel e sem grande demora no prazo de reposição.

Qualidade estrutural e técnica

Os Imóveis com especificações de padrão superior, que atendem às necessidades dos locatários mais exigentes oferecem pé direito elevado e grande número de docas proporcionando maior eficiência na operação logística. Pisos com alta capacidade de carga distribuída e pontual, com altos graus de planicidade permitem a utilização de estantes porta pallet e facilidade na utilização de empilhadeiras. As classes de segurança superiores nos sistemas de combate a incêndio otimizam os custos com seguros. Galpões preferencialmente com poucos anos de construção e com especificações atualizadas e segundo as normas mais modernas garantem o desempenho adequado da edificação e da operação.

Adequação de valores

Ativos com contratos de locação apontando para valores iguais ou menores que a média do mercado apresentam menor risco vacância e oportunidade de ganhos nas receitas mensais. Da mesma forma ativos adquiridos a preços baixos, próximos aos custos de reposição não correm risco de perda de valor e apontam para ganhos potenciais no momento da venda.

Qualidade de crédito dos ocupantes

Além da segurança jurídica do contrato de locação, locatários com baixo risco de crédito são as principais ferramentas para mitigar os riscos de inadimplência e empresas estabelecidas com alto faturamento e elevada disponibilidade de fluxo de caixa são as preferidas pelos gestores do Fundo. Contratos atípicos (Built do Suit) e contratos típicos com as garantias reais e cláusulas especificas e protetivas em caso de rescisão antecipada do contrato, além da análise rigorosa do crédito são obrigatórias nos novos contratos.

Retrospecto BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLCP11

A Gestora estreou na B3 com seu primeiro fundo imobiliário, BLCP11, em 25 de maio de 2020, tendo captado R$ 113 milhões com a Primeira Emissão do Fundo.

Podemos destacar os seguintes fatos e acontecimentos desde o início do Fundo:

- Em 22/06/2020, o Fundo e a Gestora publicaram Fato Relevante comunicando ao Mercado a celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Com Condições Suspensivas e Outras Avenças, tendo por objeto a promessa de venda e compra do imóvel localizado no município de Cabreúva, estado de São Paulo, pelo montante total de R$ 92.900.000,00 (noventa e dois milhões e novecentos mil reais). Nesta data foi realizado o pagamento de sinal e princípio de pagamento no valor de R$ 4.650.000,00 (quatro milhões e seiscentos e cinquenta mil reais).
- Em 13/07/2020, foi realizado pagamento no montante de R$ 37.775.000 (trinta e sete milhões e setecentos e setenta e cinco mil reais) a título de segunda parcela de pagamento.
- Em 13/07/2020, o Fundo e a Gestora publicaram Fato Relevante comunicando ao Mercado a celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Com Condições Suspensivas e Outras Avenças, tendo por objeto a promessa de venda e compra de um Galpão localizado no município de Extrema, estado de Minas Gerais, pelo montante total de R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).
- Em 16/07/2020, o Fundo e a Gestora publicaram Fato Relevante comunicando ao Mercado a realização a 2ª Chamada de Capital da 1ª Emissão de Cotas do BLCP11 para os cotistas que possuem Compromisso de Investimento. Através da 2ª Chamada de Capital foram integralizadas 200.256 (duzentas mil, duzentas e cinquenta e seis) cotas, perfazendo o valor total de R$ 20.802.593,28 (vinte milhões, oitocentos de dois mil, quinhentos e noventa e três reais e vinte e oito centavos). A 2ª Chamada foi liquidada em 27/07/2020.
- Em 31/07/2020, o Fundo e a Gestora publicaram Fato Relevante comunicando ao Mercado a conclusão de condição precedente e o pagamento da primeira parcela no montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) previstos no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Imóvel localizado em Extrema, MG.
- Em 01/09/2020, o Fundo e a Gestora publicaram Fato Relevante comunicando ao Mercado a 3ª Chamada onde deverão ser integralizadas 233.371 (duzentas e trinta e três mil, trezentas e setenta e uma) cotas, perfazendo o valor total de R$ 24.242.579,48 (vinte e quatro milhões, duzentos e quarenta e dois mil, quinhentos e setenta e nove reais e quarenta e oito centavos), já inclusos os custos de distribuição. O capital disponibilizado nesta chamada de Capital destina-se à escrituração e conclusão da aquisição do imóvel localizado em Extrema, tão logo sejam superadas as condições suspensivas pendentes. A liquidação das integralizações de cotas no âmbito da 3ª e última Chamada de Capital ocorreu no dia 11 de setembro de 2020.
- Em 11/09/2020, o Fundo e a Gestora publicaram Fato Relevante comunicando ao Mercado a celebração da assinatura da Escritura e foi imitido na posse do imóvel localizado no município de Cabreúva, SP.
- Em 21/12/2020, o Fundo realizou o pagamento da segunda parcela do preço do Imóvel de Extrema, no valor de R$ 22.000.000,00 (vinte dois milhões de reais) como saldo remanescente pago no ato da escritura pública de alienação fiduciária do Imóvel em favor

do Fundo. Desta forma, o Fundo desembolsou o montante total de R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) para a aquisição do Galpão localizado no município de Extrema, estado de Minas Gerais, com área construída total de 13.200m².

- Em 28/12/2020, o Fundo e a Gestora publicaram Fato Relevante referente à 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo de até 2.115.259 (dois milhões, cento e quinze mil e duzentas e cinquenta e nove) novas cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com Preço de Emissão de R$ 100,75 (cem reais e setenta e cinco centavos) cada, acrescido do Custo Unitário de Distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R$ 1,84 (um real e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota subscrita a ser pago pelos Investidores Profissionais e Cotistas que subscreverem as Novas Cotas, perfazendo o montante total de até R$ 213.112.344,25 (duzentos e treze milhões, cento e doze mil, trezentos e quarenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, as quais serão objeto de distribuição pública primária, com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

- Em 17/03/2021, foi encerrada e liquidada a oferta pública da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo totalizando o montante total da Oferta Restrita de 831.637 (oitocentas e trinta e uma mil seiscentos e trinta e sete) Novas Cotas, equivalente a R$ 85.317.639,83 (oitenta e cinco milhões, trezentos e dezessete mil, seiscentos e trinta e nove reais e oitenta e três centavos) já acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

- Em 19/03/2021, com os recursos captados na 2.a Emissão, o Fundo realizou pagamentos tendo por objeto a compra de galpões localizados no município de Extrema, estado de Minas Gerais, com área construída total de 24.800 m² (Galpões G1 e G3), pelo montante total de R$ 82.000.000,00 (oitenta e dois milhões de reais).

- Em 30/03/2021, firmou-se contrato de locação com a PANDURATA ALIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, fabricante dos produtos de marca "Bauducco". O referido Contrato está sob a modalidade de locação típica, e prevê a locação da totalidade dos 12.200 m² do Galpão (Galpão G3 CityGate Extrema), com duração de 60 meses, tendo início em 01/04/2021. O montante do aluguel mensal de é de R$ 286.700,00 (duzentos e oitenta e seis mil e setecentos reais).

Projeções dos indicadores macroeconômicos

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
IPCA (%)	5,15	3,50	3,25	3,25	3,25	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
IGP-M (%)	14,81	4,18	3,78	3,50	3,50	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Selic (%)	5,50	6,25	6,50	6,50	6,50	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
CDI (%)	3,40	5,37	6,88	6,44	7,61	8,03	8,31	8,53	8,70	8,80
PIB (%)	3,43	2,33	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50

Fontes: BlueCap Gestão, Relatório Focus Bacen de 07/05/2021, Taxa Referenciais BM&F do pregão de 07/05/2021

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

http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp

Metodologia

A metodologia utilizada é a do Método de Renda, em que apura os resultados operacionais da renda dos imóveis, os custos decorrentes da aquisição desses ativos e por fim as taxas e despesas recorrentes do veículo de investimento, o BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLCP11.

Tal método é apropriado levando-se em conta que imóveis em geral e, mais especificamente, os "Ativos-Alvo" são instrumentos geradores de renda, proporcionando rendimento sobre o capital investido.

Premissas

Observada a Política de Investimento do Fundo, os recursos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, dos "Ativos-Alvo".

1. As despesas da Oferta considerando o Valor da Oferta de R$ 166 milhões são de:

Custos para o fundo	Valor R$	Valor %
Comissão de Estruturação	1.476.791,39	0,89%
Tributos de Comissão de Estruturação	157.731,45	0,11%
Comissão de Distribuição	4.148.290,43	2,50%
Tributos de Comissão de Distribuição	443.065,88	0,27%
Advogados	300.000,00	0,18%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,19%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	95.140,18	0,07%
Roadshow	25.000,00	0,02%
Outras Despesas	10.000,00	0,01%
Total dos custos	**6.973.333,69**	**4,22%**

2. As Despesas de Aquisição dos Ativos Mobiliários são de 2,0% a título de ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
3. As Despesas Recorrentes do Fundo compreendem:
    a. 0,95% a.a. de Taxa de Administração (já incluída a Taxa de Gestão)
    b. 0,05% a.a. de Taxa de Escrituração
    c. O Fundo não cobra Taxa de Performance
4. Outras Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se um valor médio de 0,09% sobre Receita de Aluguel dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

5. FRA – Fundo de Reposição de Ativos

Equivalente a 1% do Valor Bruto das Receitas de Aluguel

6. Perpetuidade

Cap Rate Terminal de 7,20%

7. Receitas Financeiras

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos Financeiros, conforme previsto no Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade líquida de impostos auferida por este tipo de investimento foi de 77,5% aplicado sobre uma base de 98% do CDI.

Resumo dos Cenários

	Ativo	Região	ABL (m²)	Cap entrada (%)	Preço R$/m²	Volume de Captação
Lote Mínimo	Pré-Pagamento CRI				2.865	R$ 32 MM

Oferta		Ativo	Região	ABL (m²)	Cap entrada (%)	Preço R$/m²	Volume de Captação
Oferta Base	Lote Mínimo	Pré-Pagamento CRI				2.719	R$ 166 MM
		Imóvel 1	Americana	30.300	8,10%		
		Imóvel 2	Ribeirão Preto	21.136	8,10%		
		Imóvel 3	Camaçari	27.500	9,90%		

Oferta		Ativo	Região	ABL (m²)	Cap Entrada (%)	Preço R$/m²	Volume de Captação
Lote Adicional	Lote Mínimo	Pré-Pagamento CRI				2.672	R$ 195 MM
		Imóvel 1	Americana	30.300	8,10%		
		Imóvel 2	Ribeirão Preto	21.136	8,10%		
		Imóvel 3	Camaçari	27.500	9,90%		
		Imóvel 4	Guarulhos	13.300	9,00%		

Fluxo de Caixa

A oferta foi constituída com três cenários previstos, detalhados a seguir:

Cenário 1 – Captação do **Lote Mínimo** de R$32 milhões, destinados ao pré-pagamento da operação de CRI existente.

Cenário 2 – Captação da **Oferta Base**, totalizando R$ 166 milhões, destinados a aquisição de Galpão Logístico na região de Americana – SP (Imóvel 1), Galpão Logístico na Região de Ribeirão Preto, SP (Imóvel 2) e Condomínio Logístico na Região Metropolitana de Camaçari, BA (Imóvel 3) e pré-pagamento da operação de CRI existente no fundo, no valor de R$32 milhões.

Cenário 3 – Captação do **Lote Adicional**, totalizando R$ 195 milhões, destinados a aquisição de Galpão Logístico na região de Americana – SP (Imóvel 1), Galpão Logístico na Região de Ribeirão Preto, SP (Imóvel 2), Condomínio Logístico na Região Metropolitana de Camaçari, BA (Imóvel 3), Galpão Logístico na Região de Guarulhos, SP (Imóvel 4) e pré-pagamento da operação de CRI existente no fundo, no valor de R$32 milhões.

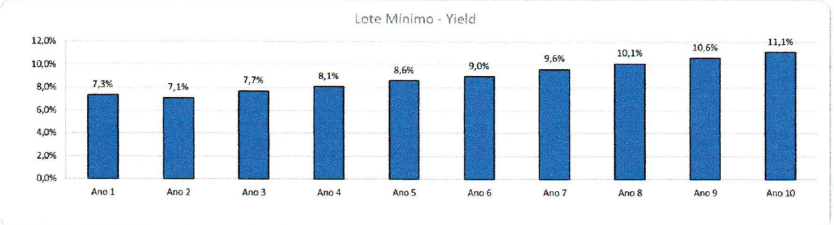
Cenário 1 – Lote Mínimo – R$ 32 milhões

Consiste no pré-pagamento da operação de CRI existente.

Nos fluxos abaixo foram considerados todos os custos de aquisição como custos da oferta, auditoria, despesas de cartório e ITBI.

R$ Milhões	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Fontes e Usos											
Recursos da Oferta	33,402										
CRI	0,000										
Custos da Oferta	1,242										
Aquisição de Ativos	0,000										
Custo de Aquisição	0,000										
FRA - Fundo de Reposição de Ativos		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Resultado Caixa do Fundo Consolidado											
Receita Líquida		18,867	18,289	19,685	20,571	21,777	22,648	24,033	25,115	26,245	27,426
Fundo de Reposição de Ativos	**1%**	-0,189	-0,183	-0,197	-0,206	-0,218	-0,226	-0,240	-0,251	-0,262	-0,274
Receita Operacional		18,678	18,106	19,488	20,365	21,559	22,422	23,793	24,864	25,982	27,152
Receita Renda Fixa		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Custo da Alavancagem + Amort.											
Custos do Fundo		-2,373	-2,373	-2,373	-2,373	-2,373	-2,373	-2,373	-2,373	-2,373	-2,373
Resultado Caixa Gerado		16,358	15,786	17,168	18,045	19,239	20,101	21,473	22,543	23,662	24,831
Yield		**7,3%**	**7,1%**	**7,7%**	**8,1%**	**8,6%**	**9,0%**	**9,6%**	**10,1%**	**10,6%**	**11,1%**
Fluxo do Cotista											
PL Fundo	-223,913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	16,358	15,786	17,168	18,045	19,239	20,101	21,473	22,543	23,662	24,831
Valor de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	373,30
Total	-223,913	16,358	15,786	17,168	18,045	19,239	20,101	21,473	22,543	23,662	398,13
TIR Nominal	**12,23%**										
Yield Establizado	**8,9%**										
Valor Médio p/m2	**2865,72**										

Resultados Obtidos



Uma cota adquirida na data da 2.a emissão, Lote Mínimo, do "BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLCP11" teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 0,9661% ao mês, equivalente a 12,23% ao ano, ao longo do período analisado, de 10 (dez) anos, tomando como base um valor de cota na 2ª Emissão R$107,30.

A rentabilidade média estimada (yield estabilizado) foi de 8,9% ao ano ao longo de 10 (dez) anos.

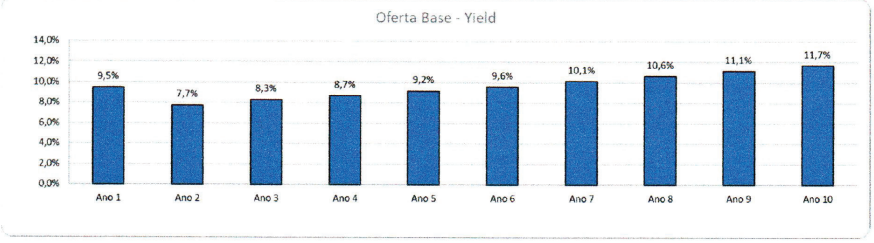
Cenário 2 – Oferta Base – R$ 166 milhões

Consiste na aquisição de Galpão Logístico na região de Americana – SP (Imóvel 1), Galpão Logístico na Região de Ribeirão Preto, SP (Imóvel 2) e Condomínio Logístico na Região Metropolitana de Camaçari, BA (Imóvel 3) e pré-pagamento da operação de CRI existente no fundo, no valor de R$32 milhões de Porto Alegre, RS (Imóvel 3) e pré-pagamento da operação de CRI existente no fundo, no valor de R$32 milhões.

Nos fluxos abaixo foram considerados todos os custos de aquisição como custos da oferta, auditoria, despesas de cartório e ITBI.

R$ Milhões	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Fontes e Usos											
Recursos da Oferta	172,385										
CRI	0,000										
Custos da Oferta	6,439										
Aquisição de Ativos	-130,666										
Custo de Aquisição	-2,613										
FRA - Fundo de Reposição de Ativos		-1,307	-1,307	-1,307	-1,307	-1,307	-1,307	-1,307	-1,307	-1,307	-1,307
Resultado Caixa do Fundo Consolidado											
Receita Líquida		36,796	37,474	39,829	41,621	43,670	45,416	47,826	49,978	52,227	54,577
Fundo de Reposição de Ativos	1%	-0,368	-0,375	-0,398	-0,416	-0,437	-0,454	-0,478	-0,500	-0,522	-0,546
Receita Operacional		36,429	37,099	39,430	41,205	43,233	44,962	47,348	49,478	51,705	54,032
Receita Renda Fixa		1,37	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Custo da Alavancagem + Amort.											
Custos do Fundo		-3,808	-3,808	-3,808	-3,808	-3,808	-3,808	-3,808	-3,808	-3,808	-3,808
Resultado Caixa Gerado		33,994	33,525	35,856	37,631	39,659	41,388	43,773	45,904	48,131	50,457
Yield		**9,5%**	**7,7%**	**8,3%**	**8,7%**	**9,2%**	**9,6%**	**10,1%**	**10,6%**	**11,1%**	**11,7%**
Fluxo do Cotista											
Pl. Fundo	-359,199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	33,994	33,525	35,856	37,631	39,659	41,388	43,773	45,904	48,131	50,457
Valor de Venda	-	-	-	-	-		-	-	-	-	742,86
Total	-359,199	33,994	33,525	35,856	37,631	39,659	41,388	43,773	45,904	48,131	793,31
TIR Nominal	**15,85%**										
Yield Estabilizado	**9,6%**										
Valor Médio p/m2	**2719,26**										

Resultados Obtidos



Uma cota adquirida na data da 2.a emissão, Oferta Base, do "BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLCP11" teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 1,2336% ao mês, equivalente a 15,85% ao ano, ao longo do período analisado, de 10 (dez) anos, tomando como base um valor de cota na 2ª Emissão R$107,30.

A rentabilidade média estimada (yield estabilizado) foi de 9,6% ao ano ao longo de 10 (dez) anos.

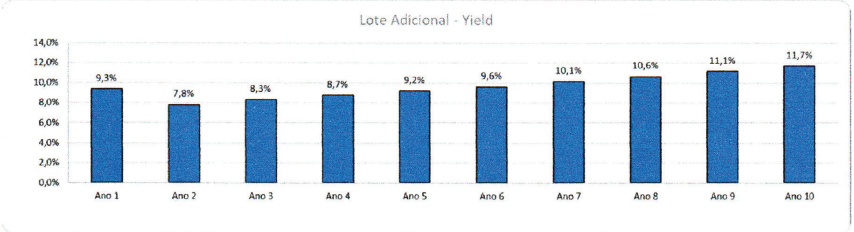
Cenário 3 – Lote Adicional – R$ 195 milhões

Consiste na aquisição de Galpão Logístico na região de Americana – SP (Imóvel 1), Galpão Logístico na Região de Ribeirão Preto, SP (Imóvel 2) e Condomínio Logístico na Região Metropolitana de Camaçari, BA (Imóvel 3), Galpão Logístico na região de Guarulhos – SP (Imóvel 4), e pré-pagamento da operação de CRI existente no fundo, no valor de R$32 milhões de Porto Alegre, RS (Imóvel 3) e pré-pagamento da operação de CRI existente no fundo, no valor de R$32 milhões.

Nos fluxos abaixo foram considerados todos os custos de aquisição como custos da oferta, auditoria, despesas de cartório e ITBI.

R$ Milhões	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Fontes e Usos											
Recursos da Oferta	202,914										
CRI	0,000										
Custos da Oferta	7,579										
Aquisição de Ativos	-159,335										
Custo de Aquisição	-3,187										
FRA - Fundo de Reposição de Ativos		-1,593	-1,593	-1,593	-1,593	-1,593	-1,593	-1,593	-1,593	-1,593	-1,593
Resultado Caixa do Fundo Consolidado											
Receita Líquida		39,359	40,216	42,708	44,630	46,799	48,670	51,227	53,532	55,941	58,458
Fundo de Reposição de Ativos	1%	-0,394	-0,402	-0,427	-0,446	-0,468	-0,487	-0,512	-0,535	-0,559	-0,585
Receita Operacional		38,966	39,814	42,281	44,183	46,331	48,184	50,714	52,996	55,381	57,873
Receita Renda Fixa		1,38	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Custo da Alavancagem + Amort.											
Custos do Fundo		-4,119	-4,119	-4,119	-4,119	-4,119	-4,119	-4,119	-4,119	-4,119	-4,119
Resultado Caixa Gerado		36,227	35,935	38,402	40,305	42,452	44,305	46,836	49,118	51,503	53,995
Yield		**9,3%**	**7,8%**	**8,3%**	**8,7%**	**9,2%**	**9,6%**	**10,1%**	**10,6%**	**11,1%**	**11,7%**
Fluxo do Cotista											
PL Fundo	-388,587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	36,227	35,935	38,402	40,305	42,452	44,305	46,836	49,118	51,503	53,995
Valor de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	795,68
Total	-388,587	36,227	35,935	38,402	40,305	42,452	44,305	46,836	49,118	51,503	849,67
TIR Nominal	**15,68%**										
Yield Estabilizado	**9,6%**										
Valor Médio p/m2	**2672,80**										

Resultados Obtidos



Uma cota adquirida na data da 2.a emissão, Lote Adicional, do "BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLCP11" teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 1,2212% ao mês, equivalente a 15,68% ao ano, ao longo do período analisado, de 10 (dez) anos, tomando como base um valor de cota na 2ª Emissão R$107,30.

A rentabilidade média estimada (yield estabilizado) foi de 9,6% ao ano ao longo de 10 (dez) anos.

A rentabilidade passada e a expectativa de distribuição de rendimentos não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura

São Paulo, 21 de junho de 2021

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.
Marcos de Alcântara Machado
Cargo: Diretor

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.
Claudio Algranti
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII	**CNPJ do Fundo:**	35.652.060/0001-73
Data de Funcionamento:	21/05/2020	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	RBLCPCTF007	**Quantidade de cotas emitidas:**	1.921.803,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	Junho
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.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	05/2021		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.	22.982.166/0001-08	Rua Pequetita, 145, Sala 71 - parte, Vila Olimpia, São Paulo - SP	(11) 5171-9592
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	03.030.694/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001-20	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - Água Branca - São Paulo/SP	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES	65.913.436/0001-17	Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, São Paulo/SP	(11) 3003-5015
1.6	Consultor Especializado: BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.	22.982.166/0001-08	Rua Pequetita, 145, Sala 71 - parte, Vila Olimpia, São Paulo - SP	(11) 5171-9592
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	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**
Imóvel - Extrema (Galpões G1 e G3)	Renda	82.100.014,32	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 o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: I. Aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície ("Imóveis Alvo"); e II. Aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos ("SPE"), que invistam em Imóveis Alvos; (b) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por

objeto investir em Imóveis Alvo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em (os ativos relacionados abaixo, em conjunto com aqueles descritos no caput do Artigo 2º, "Ativos Alvo"): I. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; II. Letras Hipotecárias ("LH"); III. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); IV. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); V. Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); VI. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; VII. Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; VIII. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e IX. Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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$)		
Imóvel - Cabreúva	95.332.410,49	SIM	0,00%
Imóvel - Extrema	126.119.541,75	SIM	0,00%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

Método utilizado para imóveis: 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.fundoslistados@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.

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 votas 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 do 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.fundoslistados@btgpacual.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").

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 n° 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, salvos 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 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 construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o 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 cotista; (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 suspensa 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.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo (“Taxa de Administração”), calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP- M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO: Até R$1.000.000.000,00 - 0,200%; de R$1.000.000.000,00 até R$1.500.000.000,00 - 0,175%; Acima de R$1.500.000.000,00 - 0,150%

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
996.222,54	0,51%	0,52%

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

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	176,00	414.724,00	21,58%	3,93%	17,65%
Acima de 5% até 10%	3,00	420.091,00	21,86%	0,00%	21,86%
Acima de 10% até 15%	2,00	497.097,00	25,87%	0,00%	25,87%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	1,00	589.891,00	30,69%	0,00%	30,69%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

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

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Bruno Duque Horta Nogueira

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

ANEXO IX

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

www.pwc.com.br

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 35.652.060/0001-73)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 20 de maio (início das atividades) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

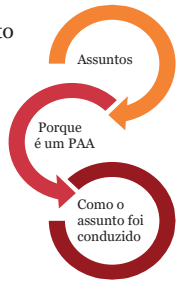
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa no período de 20 de maio (início das atividades) a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



PricewaterhouseCoopers, Av. Francisco Matarazzo, 1.400, Torre Torino, São Paulo, SP, Brasil 05001-903, Caixa Postal 61005 T: (11) 3674-2000, www.pwc.com/br

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração ao valor justo do investimento em imóveis acabados (Notas 3.3 e 6)	
Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em propriedades para investimento – imóveis acabados. A metodologia de avaliação adotada para mensuração do valor justo considerou a transação não forçada de aquisição do investimento realizada pelo Fundo junto a terceiros, conhecedores do negócio e independentes entre si. Considerando a relevância do investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação pelo valor justo do investimento em propriedade para investimento. Verificamos a documentação decorrente da aquisição do investimento, observando que a transação de aquisição do investimento é recente e foi realizada com terceiros independentes, bem como, inspecionamos as análises da administração demonstrando que não ocorreram eventos relevantes desde a transação original até a data das demonstrações financeiras que pudessem alterar o valor justo da companhia investida. Consideramos que a mensuração do valor justo dos investimentos em propriedade para investimento é razoável em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

pwc

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituíram os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de outubro de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Aplicações financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	61.513
Outros créditos		17
		61.530
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis		92.929
	6	**92.929**
Total do ativo		**154.459**

Passivo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Rendimentos a distribuir	**9**	85
Provisões e contas a pagar		206
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	56.255
		56.546
Não Circulante		
Exigível ao longo prazo		
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	32.000
		32.000
Total do passivo		**88.546**
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos subscritas	**10.1**	113.247
Cotas de investimento a integralizar	**10.1**	(45.376)
Gastos com colocação de cotas	**10.4**	(2.268)
Reserva de contingências	**10.5**	331
Prejuízos acumulados		(21)
Total do patrimônio líquido		**65.913**
Total do passivo e patrimônio líquido		**154.459**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 20 de maio de 2020 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota integralizada e valor patrimonial por cota integralizada

	Nota	30/06/2020
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		147
		147
Despesas operacionais		
Taxa de administração - Fundo	**7 e 12**	(59)
Outras despesas operacionais	**12**	(24)
		(83)
Lucro líquido do período		**64**
Quantidade de cotas integralizadas		**656.540**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**0,097**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**100,39**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 20 de maio de 2020 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos subscritas	**10.1**	113.578	-	-	-	-	113.578
Cotas de investimento a integralizar	**10.1**	-	(45.376)	-	-	-	(45.376)
Gastos com colocação de cotas	**10.4**	-	-	(2.268)	-	-	(2.268)
Reserva de contingência	**10.5**	(331)	-	-	331	-	-
Lucro líquido do período		-	-	-	-	64	64
Rendimentos apropriados no período	**9**	-	-	-	-	(85)	(85)
Em 30 de junho de 2020		**113.247**	**(45.376)**	**(2.268)**	**331**	**(21)**	**65.913**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 20 de maio de 2020 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	30/06/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(17)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(36)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	147
Aquisição de imóveis para renda	(4.645)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(29)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(4.527)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	68.202
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	(2.126)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**66.076**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**61.513**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**61.513**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira no período 20 de maio de 2020 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 01 de novembro de 2019 e iniciou suas atividades na data de 20 de maio de 2020.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários comerciais, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"), para fins de geração de renda, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre imóveis, certificados de recebíveis imobiliários, letras de créditos imobiliárias, letras imobiliárias garantidas, cotas de fundos de investimentos imobiliários, certificados de potencial adicional de construção, cotas de fundos de investimentos em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2020:

BLCP11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Maio	104,50
Junho	106,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 14 de outubro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição, considerando que o investimento em propriedade para investimento foi efetivado muito próximo ao fechamento do exercício social do Fundo e que, o monitoramento da gestão demonstra que não ocorreu evento qualquer capaz de alterar significativamente o valor do investimento neste momento, entende-se que, o valor de aquisição do imóvel, acordado entre as partes independentes, é a quantia que melhor representa o seu valor justo e que, este valor permanece como a melhor estimativa de valor justo do Fundo na data-base.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa n° 3.3, o investimento em propriedade para investimento foi efetivado muito próximo ao fechamento do exercício social do Fundo e, o monitoramento da gestão demonstra que não ocorreu evento qualquer capaz de alterar significativamente o valor do investimento neste momento, entende-se que, o valor de aquisição do imóvel, acordado entre as partes independentes, é a quantia que melhor representa o seu valor justo e que, este valor permanece como a melhor estimativa de valor justo do Fundo na data-base. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. 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.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, 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. 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.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos 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 aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário	**30/06/2020**
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	61.513
	61.513

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira no período 20 de maio de 2020 (data de inicio das atividades) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	**Valor justo de 30/06/2020**
(1) City Gate Cabreúva - Adquirido em 05 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, quilômetro 80.2, município de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto das matrículas n.º 944, 945, 946, 947 e 948, do Cartório de Registro de Imóveis de Cabreúva. O imóvel possuí um terreno com galpões de área bruta locável de 31.000 m² e com área de expansão de 7.000 m².	92.929
	92.929

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 20 de maio de 2020	-
Aquisição de imóveis para renda	92.900
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	29
Saldo em 30 de junho de 2020	**92.929**

6.3 Avaliação a valor justo

O Imóvel de Cabreúva foi adquirido em junho de 2020, pelo montante de R$ 92.900. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição". Considerando que o investimento em propriedade para investimento foi efetivado muito próximo ao fechamento do exercício social do Fundo e que, o monitoramento da gestão demonstra que não ocorreu evento qualquer capaz de alterar significativamente o valor do investimento neste momento, entende-se que, o valor de aquisição do imóvel, acordado entre as partes independentes, é a quantia que melhor representa o seu valor justo e que, este valor permanece como a melhor estimativa de valor justo do Fundo na data-base de 30 de junho de 2020.

7. Encargos e taxa de administração

	30/06/2020
Taxa de administração - Fundo	59
	59

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo, calculada sobre (a): o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração
Até R$ 1.000.000	0,200%
De R$ 1.000.000 até R$ 1.500.000	0,175%
Acima de R$ 1.500.000	0,150%

A taxa de administração é paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços 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 devida.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, será devida uma remuneração pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, percentual este não incluído na Taxa de Administração, composta de valor equivalente à soma dos percentuais previstos na tabela abaixo ("Taxa de Escrituração"), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Escrituração
Até R$ 1.000.000	0,050%
De R$ 1.000.000 até R$ 1.500.000	0,040%
Acima de R$ 1.500.000	0,030%

O Gestor receberá por seus serviços uma remuneração equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

a - Refere-se a obrigação por aquisição do imóvel de Cabreúva no valor total de R$ 92.900. Deste valor, R$ 4.681 foi pago a título de sinal, R$ 37.755 será pago contra a assinatura do Contrato de Cessão de Créditos, R$ 18.500 será pago em 08 de setembro de 2020 a título de complemento da primeira parcela e o saldo remanescente de R$ 32.000, será pago em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais a partir de 08 de setembro de 2022.

	30/06/2020
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	56.255
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	32.000
	88.255

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

	30/06/2020
Obrigações por aquisição de imóveis	92.900
Pagamento de sinal por obrigações na aquisição de imóveis	(4.645)
Saldo a pagar	**88.255**

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 14º (décimo quarto dia útil) dos meses de fevereiro e agosto, podendo o saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2020
Lucro líquido do período	64
Outras obrigações	21
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**85**
Rendimentos apropriados	**85**
Rendimentos a distribuir	(85)
Rendimentos líquidos pagos no período	**-**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**-**
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-

10. Patrimônio Líquido

10,1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2020	
	Quantidade	R$
Cotas de investimentos subscritas	1.090.167	113.578
Cotas de investimentos a integralizar	(433.627)	(45.376)
Reserva de contingência com recursos das cotas integralizadas	-	(331)
Cotas de investimentos integralizadas	**656.540**	**67.871**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**103,38**

10.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, serão emitidas 2.500.000 cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, no montante mínimo de subscrição de 910.000 cotas, ou R$ 91.000 (noventa e um milhões de reais). A quantidade de Cotas da Primeira Emissão poderá ser aumentada em até 700.000 Cotas, perfazendo o montante adicional de até R$70.000 (setenta milhões de reais), a critério da Administradora e do coordenador a ser contratado para a colocação das Cotas da Primeira Emissão. Caso não seja colocado o montante mínimo de cotas acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta Restrita será cancelada. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 910.000 cotas, ou seja, R$ 91.000 (noventa e um milhões de reais), o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. Considerando a possibilidade de colocação parcial, deverá ser observado o quanto previsto no Artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

Em maio de 2020, foi subscrita a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 113.578 com valor unitário de R$ 103,88 (cento e três reais e oitenta e oito centavos), totalizando 1.090.167 cotas, dos quais R$ 68.202 já foram integralizados.

10.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2020 não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	(2.268)
	(2.268)

Durante o período de 2020, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R$ 2.268, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10.5 Reserva de contingência

	30/06/2020
Reserva de contingência	331
	331

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo, sendo constituído inicialmente pela retenção de 0.5% (meio por cento dos recursos obtidos com a Primeira emissão. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2020
Lucro líquido do período	64
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	67.871
Gastos com colocação de cotas	(2.268)
Total das adições/deduções	**65.603**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**0,10%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2020	
	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	59	0,12%
Outras despesas operacionais	24	0,05%
	83	**0,17%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**50.187**

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S.A. .

16. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 7, 12 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2020			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	61.513	-	61.513
Propriedades para investimento	-	-	92.929	92.929
Total do ativo	**-**	**61.513**	**92.929**	**154.442**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 6 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

18,1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2020, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18,2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18,3 Até a data da emissão destas Demonstrações contábeis, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

19. Eventos subsequentes

19.1 Em 13 de julho de 2020 foi pago o montante de R$ 37.755 referente a aquisição do imóvel de Cabreúva, em função da assinatura do Contrato de Cessão de Créditos e em 08 de setembro de 2020, foi pago o valor de R$ 18.500 a título de complemento da primeira parcela.

19.2 Em 10 de julho de 2020, o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Estrada Municipal Thereza Thomazella - 432, munícipio de Extrema, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 21.095, do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Extrema pelo valor de R$ 42.000,00. Em 31 de julho de 2020 foi pago o montante de R$ 20.000 referente a aquisição do imóvel de Extrema, a título de sinal, em decorrência da unificação das matrículas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Extrema e na Prefeitura de Extrema ("Unificação dos Imóveis") e os R$ 22.000 será pago contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra do Galpão.

19,4 O Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, publicado em 9 de setembro de 2020, alterou o Regulamento do Fundo, de forma a prever que competirá à Administradora, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo.

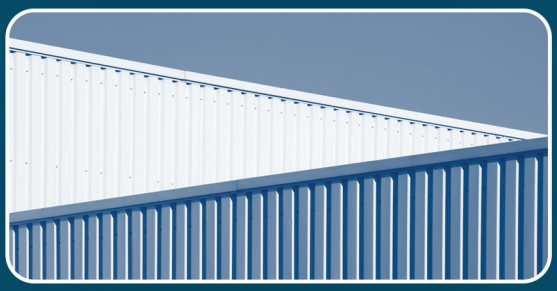
Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *







BLUECAP RENDA LOGÍSTICA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

LUZ
CAPITAL MARKETS

+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®