

**PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DAS COTAS DO
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 34.081.637/0001-71
NO MONTEANTE DE, INICIALMENTE,

R\$400.000.043,95

(quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/016, em 22 de março de 2021
Código ISIN das Cotas: BRBLMGTF005
Código de Negociação das Cotas na B3: BLMG11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido



O BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), representado por seu administrador VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, 3.966.287 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil, duzentas e oitenta e sete) novas cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" e "Segunda Emissão", respectivamente, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$400.000.043,95 (quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos) ("Montante Inicial da Oferta"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), deverão pagar uma taxa correspondente a R\$4,15 (quatro reais e quinze centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$105,00 (cento e cinco reais) aos respectivos subscritores perfazendo o montante de, inicialmente, R\$416.460.135,00 (quatrocentos e dezesseis milhões, quatrocentos e sessenta mil, cento e trinta e cinco reais).

Será aditada a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 495.786 (quatrocentas e noventa e cinco mil, setecentas e oitenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$50.000.019,10 (cinquenta milhões, dezoto reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até R\$79.999.968,45 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e cinco centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 793.257 (setecentas e noventa e três mil, duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Definitivo (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 248 (duzentas e quarenta e oito) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$25.010,80 (vinte e cinco mil, dez reais e oitenta centavos), considerando o Preço de Emissão, e R\$26.040,00 (vinte e seis mil e quarenta reais), considerando o Preço de Subscrição, conforme definido neste Prospecto ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, para uma verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição, sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das 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 Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nem ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400 (conforme abaixo definido).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do VX XXI - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 14 de junho de 2019, tendo o referido regulamento sido posteriormente alterado por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VX XXI - Fundo de Investimento Imobiliário" realizado em 12 de novembro de 2019, do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento BlueMacaw Office Fund - Fundo De Investimento Imobiliário" realizado em 11 de setembro de 2020, do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" realizado em 22 de setembro de 2020, do "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" realizado em 30 de setembro de 2020 e do "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" realizado em 25 de janeiro de 2021 ("Regulamento").

A realização da Segunda Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência, e o Preço de Emissão, foram aprovados por meio dos atos do administrador, realizados em 05 de janeiro de 2021, conforme rerratificado em 01 de fevereiro de 2021 e em 08 de março de 2021, os quais foram devidamente registrados perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Integralizador Civil Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob os nºs 3.725.481, 3.726.712 e 3.728.585, em 12 de janeiro de 2021, 03 de fevereiro de 2021 e em 10 de março de 2021 ("Atos do Administrador"), cujas matérias foram objeto de Fato Relevante divulgado em 05 de janeiro de 2021.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0011-78, ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nos demais dispositivos legais, regulamentares e autorregulatórios aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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

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

O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis Alvo e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários, respeitadas as demais exigências e disposições relativas a política de investimentos, nos termos do Regulamento, e, complementarmente, Imóveis e em Valores Mobiliários. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 101 DESTES PROSPECTOS.

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotizações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 495 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ter cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 06 DE JANEIRO DE 2021, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA").

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

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

NÃO SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 115 A 138.

O FUNDO POSSUI TAXA DE PERFORMANCE A SER DEVIDA E APURADA NOS TERMOS DE SEU REGULAMENTO E CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NA PÁGINA 99.

O Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor ("Taxa de Performance"). PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUEMOS A SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO" NA PÁGINA 104 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

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

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

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 139 A 145 DESTES PROSPECTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM.

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

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

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

TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NAS PÁGINAS 21, 105 e 21.

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

Coordenador Líder

Administradora

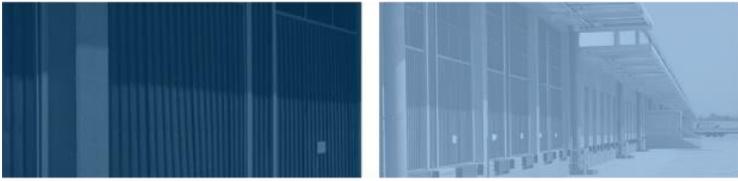
Gestora



Assessor Legal do Coordenador Líder

Assessor Legal da Gestora





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

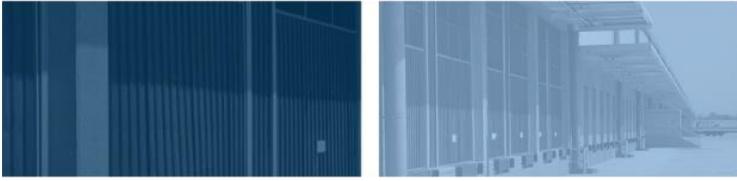
| | |
|---|-----------|
| DEFINIÇÕES | 7 |
| 1. SUMÁRIO DA OFERTA..... | 23 |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA | 45 |
| 3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA | 49 |
| Características da Oferta | 51 |
| A Oferta | 51 |
| Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Cotas | 51 |
| Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta | 51 |
| Lote Adicional | 51 |
| Direito de Preferência | 52 |
| Distribuição Parcial | 53 |
| Regime de distribuição das Novas Cotas..... | 54 |
| Preço de Emissão | 54 |
| Taxa de Distribuição Primária | 55 |
| Preço de Subscrição..... | 55 |
| Forma de subscrição e integralização | 55 |
| Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo | 55 |
| Formador de Mercado | 56 |
| Características, vantagens e restrições das Novas Cotas | 56 |
| Público Alvo da Oferta..... | 57 |
| Destinação dos recursos..... | 58 |
| Cenário I – Caso seja captado o Volume Total da Oferta ou Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional..... | 60 |
| Cenário II – Em caso de Distribuição Parcial – Montante Mínimo da Oferta | 60 |
| Pedidos de Subscrição | 62 |
| Período de Distribuição | 62 |
| Procedimento de Alocação | 62 |
| Registro da Oferta | 63 |
| Plano de Distribuição | 63 |
| Oferta Não Institucional | 65 |
| Critério de colocação da Oferta Não Institucional..... | 67 |
| Oferta Institucional..... | 68 |
| Critério de colocação da Oferta Institucional | 69 |
| Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | 70 |
| Alocação e liquidação da Oferta..... | 70 |
| Formador de Mercado | 72 |
| Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta | 72 |
| Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 | 74 |
| Inadequação de investimento | 74 |
| Contrato de Distribuição | 75 |
| Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais | 75 |
| Data de Liquidação | 76 |
| Instituições Participantes da Oferta | 76 |
| Condições Precedentes da Oferta | 77 |
| Demonstrações Financeiras do Fundo | 81 |
| Regulamento | 81 |

| | |
|---|------------|
| Cronograma indicativo da Oferta | 82 |
| <i>Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta</i> | 84 |
| <i>Histórico das Negociações</i> | 84 |
| <i>Emissões anteriores de Cotas do Fundo</i> | 84 |
| Principais Características das Cotas da Primeira Emissão | 84 |
| Portfólio - BTS Rio de Janeiro | 85 |
| <i>Potenciais Aquisições.....</i> | 86 |
| Imóvel São Bernardo do Campo | 86 |
| Imóvel Confidencial | 86 |
| Imóvel SLB RS..... | 86 |
| Pipeline de aquisições adicionais futuras | 86 |
| Demonstrativo dos custos da Oferta | 89 |
| Taxa de Distribuição Primária (em R\$)..... | 89 |
| Outras informações..... | 90 |
| COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS..... | 91 |
| B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO..... | 91 |
| Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400..... | 91 |
| Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo..... | 92 |
| Obrigações do Administrador | 92 |
| Disposições referentes à Assembleia Geral do Fundo | 93 |
| Representante dos Cotistas | 96 |
| Política de Exercício de Direito de Voto..... | 96 |
| Dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas..... | 97 |
| 4. O BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ... | 99 |
| Base Legal..... | 101 |
| Duração | 101 |
| Público Alvo | 101 |
| Objetivo | 101 |
| Política de investimentos..... | 102 |
| Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços | 104 |
| Taxa de Performance | 105 |
| Taxa de ingresso e taxa de saída..... | 106 |
| Perfil do Administrador..... | 106 |
| Perfil do Coordenador Líder | 106 |
| Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos | 107 |
| Perfil do Gestor | 107 |
| Cinco Principais Fatores de Riscos | 112 |
| <i>Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários.....</i> | 112 |
| <i>Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros</i> | 112 |
| <i>Fatores Macroeconômicos Relevantes.....</i> | 113 |
| <i>Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias</i> | 113 |
| <i>Risco de Alterações na Lei do Inquilinato</i> | 113 |
| 5. FATORES DE RISCO | 115 |
| FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO..... | 117 |
| <i>Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários</i> | 117 |
| Liquidez Reduzida das Novas Cotas | 118 |

| | |
|--|------------|
| Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros | 118 |
| Fatores Macroeconômicos Relevantes | 118 |
| Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento..... | 119 |
| Riscos do Uso de Derivativos | 119 |
| Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras | 119 |
| Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos..... | 120 |
| Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário | 120 |
| Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias..... | 120 |
| Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças..... | 121 |
| Risco de Instabilidade Política | 122 |
| Riscos de Influência de Mercados de Outros Países..... | 122 |
| FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO | 123 |
| Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções..... | 123 |
| Risco relativo ao estudo de viabilidade | 123 |
| Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados | 123 |
| Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários | 123 |
| Risco operacional | 123 |
| Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo | 124 |
| Riscos de Concentração da Carteira | 124 |
| Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos Financeiros..... | 124 |
| Risco de crédito de ativos financeiros..... | 124 |
| Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos Alvo | 125 |
| Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI..... | 125 |
| Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário | 125 |
| <i>Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido</i> | <i>125</i> |
| Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas | 126 |
| Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo..... | 126 |
| Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro | 126 |
| Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos | 127 |
| Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital | 127 |
| Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH | 127 |
| Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta..... | 127 |
| Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo | 127 |
| Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos..... | 128 |
| Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo | 128 |
| Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes | 128 |
| Riscos ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais | 129 |
| Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários | 130 |
| Risco de aumento dos custos de construção | 130 |
| Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados | 130 |
| Risco relativo às novas emissões..... | 130 |

| | |
|--|------------|
| Risco de governança relacionado à impossibilidade determinadas pessoas votarem em assembleias gerais do fundo | 130 |
| FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA | 131 |
| Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade..... | 131 |
| Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo | 131 |
| Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel..... | 132 |
| Risco de exposição associado à locação de imóveis..... | 132 |
| Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento | 132 |
| Risco de sinistro..... | 133 |
| Risco de não contratação de seguro..... | 133 |
| Riscos Relacionados à regularidade dos imóveis | 133 |
| Risco de desapropriação..... | 134 |
| Risco de Alterações na Lei do Inquilinato..... | 134 |
| Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo | 134 |
| A diligência jurídica apresentou escopo restrito | 134 |
| FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA | 135 |
| Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima..... | 135 |
| Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta | 135 |
| Risco de Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Investidor..... | 135 |
| Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas. | 135 |
| Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta | 136 |
| Risco Jurídico..... | 136 |
| Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional | 136 |
| Risco Relativo à Concentração e Pulverização | 136 |
| Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento..... | 136 |
| Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição | 136 |
| Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta | 137 |
| Risco de potencial conflito de interesse | 137 |
| DEMAIS RISCOS | 138 |
| 6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO | 139 |
| I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo | 141 |
| A) IOF/Títulos | 141 |
| B) IOF/Câmbio..... | 141 |
| C) IR | 142 |
| (i) Cotistas residentes no Brasil..... | 142 |
| (ii) Cotistas residentes no exterior..... | 143 |

| | |
|---|------------|
| II. Tributação aplicável ao Fundo | 144 |
| A) IOF/Títulos | 144 |
| B) IR | 144 |
| C) Outras considerações | 145 |
| 7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA | 147 |
| Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder | 149 |
| Relacionamento do Administrador com o Gestor | 149 |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor | 149 |
| Relacionamento do Administrador com o Escriturador | 150 |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador | 150 |
| Relacionamento do Gestor com o Escriturador | 150 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder | 150 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador | 150 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor | 150 |
| ANEXOS | 151 |
| Anexo I - Atos do Administrador que aprovaram o Preço de Emissão, os termos e condições da Emissão, e o Preço de Emissão e os respectivos Fatos Relevantes | 153 |
| Anexo II - Regulamento vigente do Fundo | 183 |
| Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 233 |
| Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 237 |
| Anexo V - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 | 239 |
| Anexo VI - Estudo de Viabilidade | 245 |



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

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

| | |
|--|---|
| "Administrador" | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016. |
| "ANBIMA" | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| "Anúncio de Encerramento" | Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400. |
| "Anúncio de Início" | Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400. |
| "Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor" | O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 248 (duzentas e quarenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.010,80 (vinte e cinco mil, dez reais e oitenta centavos) por Investidor, considerando o Preço de Emissão e R\$26.040,00 (vinte e seis mil e quarenta reais) por Investidor, considerando o Preço de Subscrição, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 53 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto Definitivo. |
| "Assembleia Geral Extraordinária" | Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária. |

| | |
|--|--|
| <p>“Assembleia Geral Ordinária”</p> | <p>A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.</p> |
| <p>“Assessores Legais”</p> | <p>Significam os assessores legais contratados pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, conforme indicados na seção “Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Oferta”, na página 45 deste Prospecto.</p> |
| <p>“Ativos”</p> | <p>Significam os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, quando referidos em conjunto.</p> |
| <p>“Ativos Contratados”</p> | <p>Significam os 3 (três) imóveis listados na seção “Potenciais Aquisições” deste Prospecto, quais sejam: (i) o Imóvel São Bernardo do Campo; (ii) Imóvel Jandira Park; e (iii) o Imóvel SLB RS.</p> <p>Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção “Potenciais Aquisições”, na página 86 deste Prospecto.</p> |
| <p>“Ativos Imobiliários” ou “Ativos Alvo”</p> | <p>Significam (i) os Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em sociedades de propósito específico que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de sociedades de propósito específico que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (v) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; (vi) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento; ou (vii) demais ativos permitidos pela regulamentação aplicável a fundos de investimento imobiliário.</p> |

| | |
|--------------------------------|---|
| "Ativos Financeiros" | Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso (i) acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vi) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's. |
| "Atos do Administrador" | A realização da Segunda Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência, e o Preço de Emissão, foram aprovados por meio dos atos do administrador, realizados em 05 de janeiro de 2021, conforme rerratificado em 01 de fevereiro de 2021 e em 08 de março de 2021, os quais foram devidamente registrados perante o 2º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob os nº 3.725.481, 3.726.712 e 3.728.585, em 12 de janeiro de 2021, 03 de fevereiro de 2021 e em 10 de março de 2021. |
| "Auditor Independente" | ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA , inscrito no CNPJ nº 59.527.788/0001-31, estabelecida na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-907, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo. |
| "Aviso ao Mercado" | O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 15 de março de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400. |
| "B3" | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. |
| "BACEN" | O Banco Central do Brasil. |
| "Capital Autorizado" | O capital autorizado para novas emissões de Novas Cotas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, desde que: limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a ser descontado o montante utilizado na Segunda Emissão. |

| | |
|---|--|
| "Carta Convite" | É a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, caso entenda adequado, sujeito aos termos e condições constantes da Documentação da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta. |
| "CMN" | Conselho Monetário Nacional. |
| "CNPJ" | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| "Código Civil" | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| "Código ANBIMA" | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020. |
| "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" | Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas 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 da Oferta. |
| "Comunicado de Resultado Final de Alocação" | Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) 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 Alocação, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial. |
| "COFINS" | Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social. |
| "CPC" | Comitê de Pronunciamentos Contábeis. |
| "Condições Precedentes" | Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "Contrato de Distribuição – Condições Precedentes da Oferta", na página 77 deste Prospecto Definitivo. |

| | |
|--|---|
| "Contrato de Distribuição" | Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Novas Cotas do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 08 de março de 2021, e seus eventuais aditamentos, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada. |
| "Contrato de Formador de Mercado" | Significa a "Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado" datada de 12 de fevereiro de 2021 assinado pelo Fundo e o Formador de Mercado. |
| "Contrato de Gestão" | "Contrato Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário" celebrado entre o Fundo e o Gestor em 25 de novembro de 2020, conforme de tempos em tempos aditado. |
| "Coordenador Líder" ou "XP Investimentos" | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78. |
| "Cotas" | As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| "Cotas de FII" | São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta. |
| "Cotas do Lote Adicional" | São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional. |
| "Cotistas" | Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo. |
| "Critérios de Restituição de Valores" | Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. |
| "CSLL" | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| "Custodiante" | O Administrador, conforme acima qualificado. |

| | |
|---|--|
| "CVM" | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência" | Significa o dia 25 de março de 2021 (inclusive). |
| "Data de Emissão" | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação. |
| "Data de Liquidação" | Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 82 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido. |
| "Data de Liquidação do Direito de Preferência" | Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência. |
| "DDA" | Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3. |
| "Decreto nº 6.306/07" | Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado. |
| "Deliberação CVM 860" | Significa a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020. |
| "Dia(s) Útil(eis)" | Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3. |
| "Direito de Preferência" | O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista que conste do livro de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. |
| "Distribuição Parcial" | Será a distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 53 deste Prospecto Definitivo. |

| | |
|--|--|
| | <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores (inclusive o Cotista ou cessionário do Direito de Preferência), na proporção das Novas Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro <i>rata temporis</i>, a partir da data de integralização das Novas Cotas, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| "Documentos da Oferta" | Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos Assessores Legais, incluindo este Prospecto, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas. |
| "Encargos do Fundo" | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento. |
| "Escriturador" | O Administrador, conforme acima qualificado. |
| "Estudo de Viabilidade" | É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste 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 2,08751947368, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). |

| | |
|--------------------------------|---|
| "FII" | Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472. |
| "Fundo" | BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71. |
| "FGC" | Fundo Garantidor de Crédito. |
| "Formador de Mercado" | Significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, CEP 04.543-010, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.332.886/0011-78, contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. |
| "Gestor" ou "BlueMacaw" | BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 17.261, de 15 de julho de 2019. |
| "IFIX" | Significa Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários. |
| "IGPM/FGV" | Significa Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| "Imóveis Alvo" | Significam os empreendimentos imobiliários, primordialmente, imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais, localizados em qualquer parte do território nacional e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. |

| | |
|---|--|
| “Instituições Participantes da Oferta” | Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais. |
| “Instrução CVM 400” | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 472” | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 494” | Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 505” | Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 516” | Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 539” | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 555” | Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| “Instrução RFB 1.585” | Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada. |
| “Investidores” | São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta. |
| “Investidores Institucionais” | Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.028,60 (um milhão, vinte e oito reais e sessenta centavos), que equivale à quantidade mínima de 9.916 (nove mil, novecentas e dezesseis) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. |
| “Investidores Não Institucionais” | Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor |

| | |
|------------------------------------|--|
| | inferior a R\$999.927,75 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos), que equivale à quantidade máxima de 9.915 (nove mil, novecentas e quinze) Novas Cotas. |
| “Investimentos Temporários” | Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472. |
| “IOF/Câmbio” | Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio. |
| “IOF/Títulos” | Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários. |
| “IR” | Imposto de Renda. |
| “IRPJ” | Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica. |
| “IRRF” | Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “Lei nº 6.385/76” | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Lei nº 6.404/76” | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei nº 8.668/93” | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.779/99” | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. |
| “Lei nº 11.727/08” | Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada. |
| “Lote Adicional” | São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$79.999.968,45 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), sem considerar a taxa de Distribuição Primária, correspondente a 793.257 (setecentas e noventa e três mil, duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio |

| | |
|---|---|
| | do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| "Manual de Normas Formador de Mercado" | significa o " <i>Manual de Normas Formador de Mercado</i> ", editado pela B3, conforme atualizado. |
| "Montante Inicial da Oferta" | Inicialmente, R\$400.000.043,95 (quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 3.966.287 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil, duzentas e oitenta e sete) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional. |
| "Montante Mínimo da Oferta" | O volume mínimo da Oferta será de R\$50.000.018,10 (cinquenta milhões, dezoito reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 495.786 (quatrocentas e noventa e cinco mil, setecentas e oitenta e seis) Novas Cotas. |
| "Novas Cotas" | As Novas Cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| "Oferta" | Oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo. |
| "Oferta Institucional" | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. |
| "Oferta Não Institucional" | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. |
| "Participantes Especiais" | São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. |
| "Patrimônio Líquido" | Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo. |
| "Pedido de Subscrição" | Significa cada formulário específico que Investidores Não Institucionais e/ou Investidores Institucionais, conforme aplicável, interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, deverão |

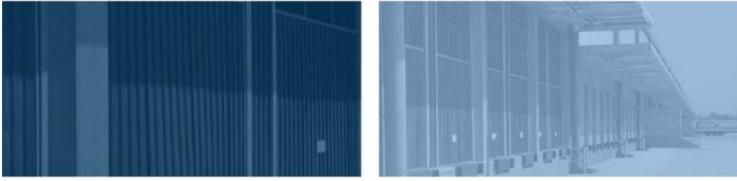
| | |
|---|---|
| | <p>preencher, firmar e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta, com suas intenções de investimento. Observando-se o valor (i) inferior a R\$999.927,75 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para os Investidores Não Institucionais, e (ii) igual ou superior a R1.000.028,60 (um milhão, vinte e oito reais e sessenta centavos) para os Investidores Institucionais, por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p> |
| “Período de Distribuição” | Sem prejuízo do Período de Subscrição, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| “Período de Subscrição” | Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 23 de março de 2021 (inclusive) e 15 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 82 deste Prospecto. |
| “Período de Exercício do Direito de Preferência” | O período compreendido entre os dias 25 de março de 2021 (inclusive) e 08 de abril de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 51 deste Prospecto. |
| “Pessoas Ligadas” | Para fins do Fundo, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, |

| | |
|-----------------------------|--|
| | <p>de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p> |
| "Pessoas Vinculadas" | <p>Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. 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 135 DESTES PROSPECTO.</p> |
| "PIS" | Contribuição ao Programa de Integração Social. |

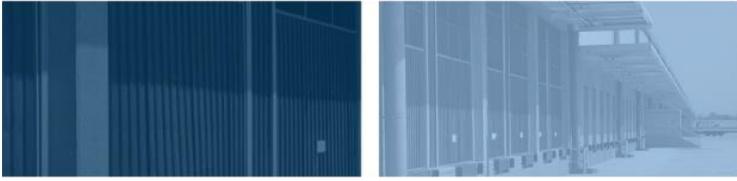
| | |
|-----------------------------------|---|
| "Plano de Distribuição" | O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 63 deste Prospecto Definitivo. |
| "Preço de Emissão" | R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária por Nova Cota. |
| "Preço de Subscrição" | R\$105,00 (cento e cinco reais) por Nova Cota, equivalente à soma do Preço de Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária. |
| "Primeira Emissão" | A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo. |
| "Procedimento de Alocação" | <p>É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| "Prospecto Definitivo" | Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário. |
| "Prospecto Preliminar" | O Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário. |
| "Prospecto" | Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo. |
| "Público Alvo da Oferta" | Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas |

| | |
|--|--|
| | a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta, conforme previsto no Regulamento. |
| "Regulamento" | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em ato do administrador, por meio do "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" realizado em 25 de janeiro de 2021. |
| "Reserva de Contingências" | A reserva de contingência que poderá ser formada, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. Caso constituída, o valor da Reserva de Contingência estará limitado a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. |
| "Segunda Emissão" | A 2ª (segunda) Emissão das Cotas do Fundo. |
| "Taxa de Administração" | Tem o significado atribuído na página 21 deste Prospecto Definitivo. |
| "Taxa de Distribuição Primária" | Taxa em montante equivalente a 4,12% (quatro inteiros e doze centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$4,15 (quatro reais e quinze centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. |
| "Taxa de Gestão" | Tem o significado atribuído na página 21 deste Prospecto Definitivo. |

| | |
|--|---|
| "Taxa de Performance" | Tem o significado atribuído na página 105 deste Prospecto Definitivo. |
| "Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição" | Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta. |



1. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 115 a 138 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Fundo | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário |
| Administrador | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor | BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. |
| Coordenador Líder | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Formador de Mercado | O Formador de Mercado contratado pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. |
| Autorização para a Emissão | Os termos e condições da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas, respeitado o Direito de Preferência, e o Preço de Emissão, foram aprovados por meio dos atos do administrador, realizados em 05 de janeiro de 2021, conforme rerratificado em 01 de fevereiro de 2021 e em 08 de março de 2021, os quais foram devidamente registrados perante o 2º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob os nº 3.725.481, 3.726.712 e 3.728.585, em 12 de janeiro de 2021, 03 de fevereiro de 2021 e em 10 de março de 2021. |
| Número da Emissão | 2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo. |
| Montante Inicial da Oferta | Inicialmente, R\$400.000.043,95 (quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) |

| | |
|--|--|
| | <p>aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.</p> |
| Quantidade total de Cotas da Oferta | <p>Inicialmente, 3.966.287 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil, duzentas e oitenta e sete) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 53 deste Prospecto Definitivo.</p> |
| Montante Mínimo da Oferta | <p>R\$50.000.018,10 (cinquenta milhões, dezoito reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 495.786 (quatrocentas e noventa e cinco mil, setecentas e oitenta e seis) Novas Cotas.</p> |
| Ambiente da Oferta | <p>A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.</p> |
| Destinação dos recursos | <p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo VII do Regulamento. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja as seções "Destinação dos Recursos" e "Potenciais Aquisições", nas páginas 58 e 86 deste Prospecto.</p> |
| Características, vantagens e restrições das Cotas | <p>As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do</p> |

| | |
|--------------------------------------|--|
| | <p>Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.</p> |
| Preço de Emissão | O preço de cada Cota da Segunda Emissão, equivalente a R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. |
| Taxa de Distribuição Primária | <p>Taxa em montante equivalente a 4,12% (quatro inteiros e doze centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$4,15 (quatro reais e quinze centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.</p> <p>Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária" na página 55 deste Prospecto.</p> |
| Preço de Subscrição | O Preço de Subscrição no valor de R\$105,00 (cento e cinco reais) por Nova Cota. |
| Número de séries | Série única. |
| Data de Emissão | Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência. |

| | |
|--|--|
| Regime de distribuição das Cotas | As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. |
| Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez | Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta. |
| Distribuição Parcial | <p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.</p> <p>O Cotista ou o terceiro cessionário, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor, inclusive o Cotista ou terceiro (cessionário) que exercer seu Direito de Preferência, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.</p> <p>Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>aos respectivos Investidores (inclusive o Cotista ou cessionário do Direito de Preferência), de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 135 DESTE PROSPECTO.</p> |
| Forma de Subscrição e Integralização | <p>As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 49 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p> |
| Lote Adicional | <p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$79.999.968,45 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 793.257 (setecentas e noventa e três mil, duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, sem a necessidade de novo pedido de</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p> |
| Direito de Preferência | <p>É assegurado aos Cotistas que constem do livro de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, 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. Nesse sentido, cada Cota do Fundo detida pelos Cotistas equivalerá ao direito de preferência equivalente a uma proporção das Novas Cotas objeto da Oferta.</p> <p>A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.</p> <p>Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.</p> <p>No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Mínimo por Investidor; 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 neste Prospecto.</p> <p>A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.</p> <p>O Cotista ou terceiro (cessionário) que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Investidor que subscrever Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas, que não serão negociáveis até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, (i) serem divulgados o Anúncio de Encerramento e (ii) 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.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência”, na página 52 deste Prospecto Definitivo.</p> |
| <p>Procedimento de Alocação</p> | <p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> |

| | |
|--------------------------------|--|
| | <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nem ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 135 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| Período de Distribuição | O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| Plano de Distribuição | Observadas as disposições da regulamentação aplicável, 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 com demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 63 deste Prospecto Definitivo. |
| Pedido de Subscrição | Significa cada formulário específico que Investidores Não Institucionais e/ou Investidores Institucionais, conforme aplicável, interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, deverão |

| | |
|---------------------------------|---|
| | <p>preencher, firmar e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta, com suas intenções de investimento. Observando-se o valor (i) inferior a R\$999.927,75 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para os Investidores Não Institucionais, e (ii) igual ou superior a R1.000.028,60 (um milhão, vinte e oito reais e sessenta centavos) para os Investidores Institucionais, por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p> |
| Período de Subscrição | <p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 23 de março de 2021 (inclusive) e 15 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 82 deste Prospecto Definitivo.</p> |
| Oferta Não Institucional | <p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Pedidos de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Subscrição serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s). Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nem ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.</p> <p>Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 65 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p> |
| <p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p> | <p>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 a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas as Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o</p> |

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

| | |
|--|---|
| | <p>colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.</p> <p>Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 68 deste Prospecto Definitivo.</p> |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional | <p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 69 deste Prospecto Definitivo.</p> |
| Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou terceiro (cessionário) que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento dos</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação ou Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 135 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| <p>Taxa de ingresso e taxa de saída</p> | <p>O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de novas cotas, os investidores que adquirirem novas cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das novas cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.</p> |
| <p>Escriturador</p> | <p>O Administrador, conforme acima qualificado.</p> |
| <p>Registro da Oferta</p> | <p>A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 06 de janeiro de 2021.</p> |
| <p>Negociação e Custódia das Cotas na B3</p> | <p>As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p> |
| <p>Alocação e Liquidação da Oferta</p> | <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.</p> <p>A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, SENDO QUE OS RECURSOS RECEBIDOS NA INTEGRALIZAÇÃO SERÃO RECEBIDOS E APLICADOS NOS TERMOS DO ARTIGO 11, PARÁGRAFOS 2º E 3º DA INSTRUÇÃO CVM 472.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 70 deste Prospecto.</p> |
| <p>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</p> | <p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo., sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00</p> |

horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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, nos termos abaixo avençados, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

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

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

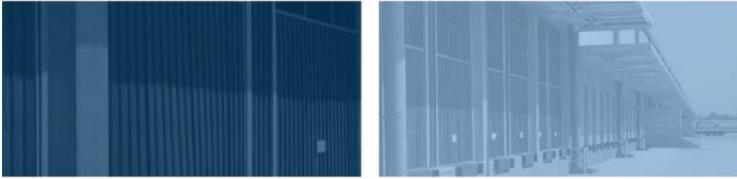
Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos,

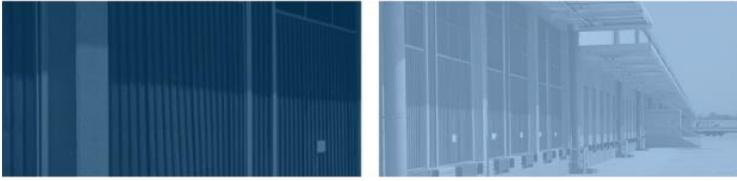
| | |
|--|---|
| | <p>de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 72 deste Prospecto.</p> |
| <p>Público Alvo da Oferta</p> | <p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> |
| <p>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</p> | <p>248 (duzentas e quarenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.010,80 (vinte e cinco mil, dez reais e oitenta centavos) considerando o Preço de Emissão e R\$26.040,00 (vinte e seis mil e quarenta reais) considerando o Preço de Subscrição por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 53 deste</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| | Prospecto Definitivo e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 deste Prospecto Definitivo. |
| Inadequação de investimento | <p>O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 115 a 138 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p> |
| Fatores de risco | LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 115 A 138 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO |

| | |
|-------------------------------|---|
| | RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. |
| Informações adicionais | Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 90 deste Prospecto Definitivo. |



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

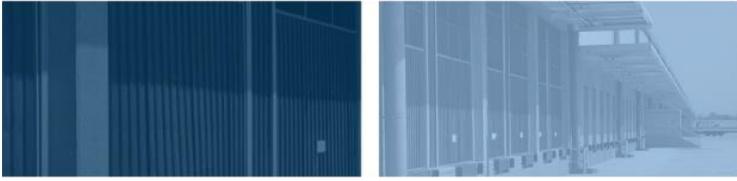


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

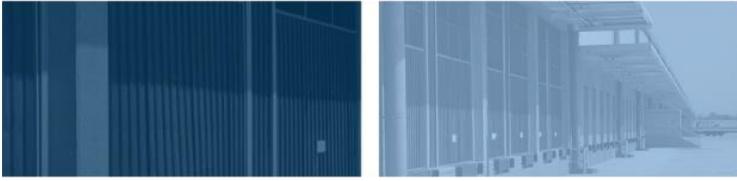
**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

| | |
|------------------------------------|---|
| Administrador | <p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020- São Paulo, SP At.: Marcos Wanderley Pereira Telefone: (11) 3030-7177 <i>E-mail:</i> admfundos@vortex.com.br <i>Website:</i> https://www.vortex.com.br/</p> |
| Coordenador Líder | <p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar CEP 04543-010 - São Paulo - SP At.: Sra. Fernanda Farah, Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Tel.: (11) 4871-4378 <i>E-mail:</i> dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br</p> |
| Gestor | <p>BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste CEP 04578-000 - São Paulo – SP At.: Srs. Celina Guimarães / Ariel Almeida / Manuela Aguiar Tel.: +55 (11) 2050-4700 <i>E-mail:</i> ri@bluemacaw.com <i>Website:</i> https://www.bluemacaw.com/</p> |
| Custodiante | <p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020- São Paulo, SP At.: Flavio Scarpelli de Souza Telefone: (11) 3030-7177 <i>E-mail:</i> admfundos@vortex.com.br <i>Website:</i> https://www.vortex.com.br/</p> |
| Escriturador | <p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 – São Paulo, SP At.: Marcos Wanderley Pereira Telefone: (11) 3030-7177 <i>E-mail:</i> escrituracao@vortex.com.br <i>Website:</i> https://www.vortex.com.br/</p> |
| Assessores Legais do Gestor | <p>LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, 1227, 14º andar CEP 01451-011 - São Paulo - SP At.: Ricardo Prado Telefone: (11) 3024-6100 <i>E-mail:</i> ricardo.prado@lefosse.com <i>Website:</i> www.lefosse.com</p> |

| | |
|---|---|
| Assessores Legais do Coordenador Líder | SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar CEP 04538-133, São Paulo – SP At.: Vitor Arantes Telefone: (11) 3074-5700 <i>E-mail:</i> vitor.arantes@souzamello.com.br <i>Website:</i> www.souzamello.com.br |
| Auditor Independente do Fundo | ERNST & YOUNG - EY Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição CEP 04543-011 - São Paulo - SP At.: Marcos Ohata Telefone: +55 11 2573 3275 E-mail: marcos.ohata@br.ey.com Website: www.ey.com |



3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Cotas

A realização da Segunda Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência, e o Preço de Emissão, foram aprovados por meio dos atos do administrador, realizados em 05 de janeiro de 2021, conforme rerratificado em 01 de fevereiro de 2021 e em 08 de março de 2021, os quais foram devidamente registrados perante o 2º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob os nº 3.725.481, 3.726.712 e 3.728.585, em 12 de janeiro de 2021, 03 de fevereiro de 2021 e em 10 de março de 2021.

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

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 3.966.287 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil, duzentas e oitenta e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$400.000.043,95 (quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$79.999.968,45 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 793.257 (setecentas e noventa e três mil, duzentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas que constem do livro de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, 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, equivalente a 2,08751947368. Nesse sentido, cada Cota do Fundo detida pelos Cotistas equivalerá ao direito de preferência equivalente a uma proporção das Novas Cotas objeto da Oferta.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) 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; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço do Escriturador:

Escrituração

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortx.com.br

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

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, 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, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; 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 Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 53 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição 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: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) 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 da Oferta.

O Cotista ou terceiro (cessionário) que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Investidor que subscrever Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas, que não serão negociáveis até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, (i) serem divulgados o Anúncio de Encerramento e (ii) 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 de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Cotista poderá condicionar a sua subscrição, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.018,10 (cinquenta milhões, dezoito reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 ("Montante Mínimo da Oferta").

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

O Cotista ou o terceiro cessionário, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive o Cotista ou cessionário do Direito de Preferência), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos Pedidos de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido abaixo), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e 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 ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

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

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

Preço de Emissão

O Preço de Emissão no valor de R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, foi aprovado pelo Ato do Administrador, realizado em 08 de março de 2021.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,12% (quatro inteiros e doze centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$4,15 (quatro reais e quinze centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$105,00 (cento e cinco reais) por Nova Cota, equivalente à soma do Preço de Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária.

Forma de subscrição e integralização

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

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

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 248 (duzentas e quarenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.010,80 (vinte e cinco mil, dez reais e oitenta centavos) por Investidor, considerando o Preço de Emissão e R\$26.040,00 (vinte e seis mil e quarenta reais) por Investidor, considerando o Preço de Subscrição, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 53 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto Definitivo.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressaltado que, se o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, observado o seguinte:

I. considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o segundo grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até

o segundo grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76; e

II. o Investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir Novas Cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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

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

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

Formador de Mercado

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

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

O Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal correspondente a R\$17.000,00 (dezessete mil reais), devendo o seu pagamento ser realizado diretamente pelo Fundo. A despesa referente à remuneração do Formador de Mercado representa o percentual anual correspondente a aproximadamente 0,05% (cinco centésimos por cento) do Montante Inicial da Oferta.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos

seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta, conforme previsto no Regulamento. **MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO PELOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS OU ORDENS DE INVESTIMENTO PELOS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO, PODEM SER ENCONTRADAS NA SEÇÃO "OFERTA NÃO INSTITUCIONAL", NA PÁGINA 65 DESTES PROSPECTOS, E NA SEÇÃO "OFERTA INSTITUCIONAL", NA PÁGINA 68 DESTES PROSPECTOS.**

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

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

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

O Público Alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 115 a 138 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Na presente data, o Fundo possui acordos firmados para a potencial aquisição dos Ativos Contratados, com as seguintes características:

Imóvel São Bernardo do Campo

Ativos Contratados - São Bernardo do Campo



DESTAQUES

SP
25 km Centro

27k m²
ABL

AAA
Classe

100%
Ocupação

Inquilinos



Fonte: Gestor

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

Localização: São Bernardo do Campo, SP

ABL Total: 27.000m²

Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 100%

ABL Fundo considerando a fração acima: 27.000m²

O imóvel está localizado a 25KM (vinte e cinco quilômetros) do centro da cidade de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, conta com uma fração da área bruta locável correspondente a, aproximadamente, 27.000m² (vinte e sete mil metros quadrados). O imóvel possui qualidade de edifício "AAA", atualmente encontra-se com ocupação de 100% (cem por cento) e possui como inquilinos as companhias Mercado Livre e Toyota Empilhadeiras.

Imóvel Jandira Park

Ativos Contratados – Jandira Park



DESTAQUES

SP
30 km Centro

36k m²
ABL

A
Classe

100%¹
Ocupação

Inquilinos



Fonte: Gestor
Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura
1. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

Localização: Jandira, SP

ABL Total: 36.000m²

Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 100%

ABL Fundo considerando a fração acima: 36.000m²

O imóvel fica localizado na cidade de Jandira, Estado de São Paulo, a 30KM (trinta quilômetros) do centro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conta com uma fração da área bruta locável correspondente a, aproximadamente, 36.000m² (trinta e seis mil metros quadrados). O imóvel possui qualidade de edifício "A" e, atualmente, encontra-se com ocupação de 100% (cem por cento), considerando garantia de renda por 12 (doze) meses a ser arcada pelo atual proprietário correspondente a área vaga de 1.759m². Possui como principais inquilinos as companhias Baker Hughes, Iron Montain e Hyde.

SLB RS

Ativos Contratados – SLB RS



DESTAQUES

RS
195 km POA

31k m²
ABL

B
Classe

100%
Ocupação
(Atípico 15 anos)

Inquilinos



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

Localização: Porto Alegre, RS

ABL Total: 31.000m²

Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 100%

ABL Fundo considerando a fração acima: 31.000m²

O imóvel está localizado a 195KM (cento noventa e cinco quilômetros) da cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, conta com uma fração da área bruta locável correspondente a, aproximadamente, 31.000m² (trinta e um mil metros quadrados). O imóvel possui qualidade de edifício "B", atualmente encontra-se com ocupação de 100% (cem por cento) e possui como inquilino a companhia Medabil.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos Contratados a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção “Potenciais Aquisições”, na página 86 deste Prospecto.

Adicionalmente, após o encerramento da Oferta, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo VII do Regulamento, bem como na medida em que o Fundo identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar seu patrimônio que obedeçam a Política de Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, da seguinte forma, observados 3 (três) cenários distintos:

Cenário I – Caso seja captado o Volume Total da Oferta ou Volume Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional

Nesta hipótese, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados para a aquisição dos Ativos Contratados, aquisições estas que poderão se dar diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, e que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 338.000.000,00 (trezentos e trinta e milhões de reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 88% (oitenta e oito por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, a um cap rate de primeiro ano médio de 8,6%.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 12% (doze por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades, podendo, inclusive, ser aplicado na aquisição de outros Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, de forma discricionária e ativa pelo Gestor.

Cenário II – Em caso de Distribuição Parcial – Montante Mínimo da Oferta

Neste cenário, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para as destinações no primeiro parágrafo do Cenário I acima. Nesta hipótese, foi assumido que o Fundo direcionará os recursos da Oferta e parte do caixa atual do Fundo para aquisição do:

- i. Cenário II.A: Imóvel São Bernardo do Campo;
- ii. Cenário II.B: Imóvel Jandira Park; ou
- iii. Cenário II.C: Imóvel SLB RS

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no Cenário II.A, no Cenário II.B ou Cenário II.C acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo, o andamento das negociações com o respectivo vendedor, bem como a conclusão do processo de *due diligence*.

Para fins do Cenário II disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos ativos, repetindo-se este processo até que seja atingido o montante total de Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Contratados e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Contratados; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, observada a política de investimentos do Fundo. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS CONTRATADOS, CONFORME INDICADOS ACIMA, POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos dos Ativos Contratados, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda dos referidos imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Não há, nos termos da regulamentação aplicável, qualquer conflito de interesses com relação à aquisição dos ativos alvo acima listados pelo Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO VI DESTA PROSPECTO.

A EXPECTATIVA DE CAP RATE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos Financeiros.

Caso não seja captado o Valor Total da Emissão, mas tenha sido atingida a Captação Mínima, será obedecida a ordem de destinação dos recursos apontada na relação de imóveis acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

A aquisição pelo Fundo dos Ativos Contratados descritos nesta seção não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472. Para mais informações acerca de potenciais conflitos de interesse envolvendo O Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor, veja a seção "Potencial Conflito de Interesses" na página 137 deste Prospecto.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO” NA PÁGINA 134 DESTE PROSPECTO.

Pedidos de Subscrição

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

Período de Distribuição

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

Procedimento de Alocação

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 135 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.Registro da Oferta

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

Plano de Distribuição

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

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;

- (v) 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 Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas disponíveis para os Investidores adquirirem durante o Período de Subscrição;
- (vi) 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;
- (vii) durante o Período de Subscrição que ocorrerá concomitantemente ao Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto Definitivo;
- (ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 68 deste Prospecto Definitivo;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) até a data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xii) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiii) 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;

- (xiv) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso;
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvii) 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 será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Segunda Emissão.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Pedidos de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Subscrição serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s). Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nem ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s)

Pedido(s) de 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. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nem ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 135 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 53 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até a Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, 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 (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. 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;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 72 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 115 A 138 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; E (III) 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.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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 a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas as Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os

Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

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

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

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nem ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 135 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 53 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até a data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

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

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de 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, nem ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 135 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

Alocação e liquidação da Oferta

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante

disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

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

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

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

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

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição.

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

quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Formador de Mercado

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo., sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial

Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

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

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3

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

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

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a

despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 115 a 138 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 90 deste Prospecto Definitivo.

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

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Remuneração"), o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Distribuição").

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

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 89 deste Prospecto Definitivo.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 22 de abril de 2021 (“Data de Liquidação”).

Instituições Participantes da Oferta

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

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

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

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

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

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

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

Condições Precedentes da Oferta

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

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

prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

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

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

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

- (xxii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxiii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxviii) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, este exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo. O Gestor e o Administrador, este exclusivamente perante o Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor exclusivamente em relação ao Fundo;
- (xxix) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxx) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas.

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

Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

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

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no Capítulo I “Do Fundo e das Definições”, Capítulo VI “Dos Objetivos do Fundo”, Capítulo VII “Da Política de Investimentos”, Capítulo XIII “Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão E Negociação”, artigo 10 “Da Taxa de Administração”, Capítulo XVII “Da Distribuição de Rendimentos”, Capítulo II “Da Administração”, Capítulo XVIII “Da Publicidade e da Remessa de Documentos”, Capítulo XI “Da Assembleia Geral dos Cotistas”, Capítulo XII “Do Representante dos Cotistas”, Capítulo XVI “Das Demonstrações Financeiras”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo II “Da Administração”.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar: na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista (1) (2) |
|--------------------------|---|------------------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM | 06/01/2021 |
| 2 | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar | 15/03/2021 |
| 3 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 22/03/2021 |
| 4 | Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência | 22/03/2021 |
| 5 | Início do Período de Subscrição | 23/03/2021 |
| 6 | Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência | 25/03/2021 |
| 7 | Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 | 05/04/2021 |
| 8 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 07/04/2021 |
| 9 | Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 07/04/2021 |
| 10 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 08/04/2021 |
| 11 | Data de Liquidação do Direito de Preferência | 08/04/2021 |
| 12 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência | 09/04/2021 |
| 13 | Encerramento do Período de Subscrição | 15/04/2021 |
| 14 | Procedimento de Alocação | 16/04/2021 |
| 15 | Data de Liquidação das Oferta | 22/04/2021 |
| 16 | Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento | 22/09/2021 |

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

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

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

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 15 de março de 2021 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes *websites*:

(i) Fundo: <https://www.bluemacawlog.com/> (neste website clicar "Emissões, em seguida em "2ª Emissão"" e então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta)

(ii) Administrador: <https://www.vortex.com.br> (neste *website* clicar em "Investidor", em seguida "Fundos de Investimento", selecionar o Fundo "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

(iii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em, "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

(iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

Para acesso o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

(v) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

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

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

| Quantidade de Cotas do Fundo (31/01/2021) | Patrimônio Líquido do Fundo (31/01/2021) | Valor Patrimonial das Cotas (31/01/2021) |
|--|---|---|
| 1.900.000 | 186.660.000,70 | 98,24 |

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

| Cenários | Quantidade de Novas Cotas Emitidas | Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta | Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$) | Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$) |
|-----------------|---|---|--|--|
| 1 | 495.786 | 2.395.786 | 236.660.018,80 | 98,78 |
| 2 | 3.966.287 | 5.866.287 | 586.660.044,65 | 100,01 |
| 3 | 4.759.544 | 6.659.544 | 666.660.013,10 | 100,11 |

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

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

Histórico das Negociações

Não houve negociações com o ativo no mercado secundário até a data de 29 de janeiro de 2021.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, totalmente subscritas e efetivamente integralizadas por 30 (trinta) investidores, atingindo o montante total de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais).

O Fundo utilizou os recursos da emissão anterior para aquisição de 1 (um) Ativo Imobiliário, localizado em Campo Grande, Rio de Janeiro. Abaixo encontram-se descritos de forma resumida suas principais características e locatário (data-base em Janeiro de 2021):

Portfólio - BTS Rio de Janeiro

Portfólio - BTS Rio de Janeiro



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



DESTAQUES

RJ
50 km Centro

145k m²
ABL

AAA
Classe

100%
Ocupação
(Atípico 10 anos)

Inquilinos



O ativo é situado na Estrada dos Palmares, número 1000, Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula nº 248572, registrada no Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro da Comarca da Capital, aberta em 02 de Dezembro de 2015, sob inscrição nº 3.232.055-8, com 145.577,89m² de área bruta locável.

O valor total da Operação foi de R\$389.571.550,69 (trezentos e setenta e um milhões quinhentos e setenta e um mil quinhentos e cinquenta reais e sessenta e nove centavos), o qual contempla: (i) o pagamento do valor de R\$172.589.107,27 (cento e setenta e dois milhões quinhentos e oitenta e nove mil cento e sete reais e vinte e sete centavos) aos vendedores em contrapartida pela aquisição das ações das SPEs ("Preço de Compra"), sendo certo que o Preço de Compra será sujeito a certos ajustes considerando os valores constatados em caixa das SPEs; (ii) a assunção do saldo devedor da operação da securitização destinada à captação de recursos para a construção do Imóvel, no valor de R\$216.982.443,42 (duzentos e dezesseis milhões novecentos e oitenta e dois mil quatrocentos e quarenta e três reais e quarenta e dois centavos) ("Operação de Securitização").

A Operação de Securitização foi quitada ato subsequente ao pagamento do Preço de Compra por meio de outra operação de securitização estruturada pelo Gestor, com a emissão de 235.000 (duzentos e trinta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 133ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, totalizando o montante de R\$235.000.000,00 (duzentos e trinta e cinco milhões de reais), de acordo com o estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 133ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.", celebrado em 11 de novembro de 2020, com condições econômicas mais vantajosas que a Operação de Securitização quitada.

O referido ativo foi adquirido pelo valor de R\$172.589.107,27 (cento e setenta e dois milhões quinhentos e oitenta e nove mil cento e sete reais e vinte e sete centavos), sendo a integridade do valor pago por meio da primeira emissão do fundo. Na data base de 29 de janeiro de 2021 as SPEs detentoras do ativo de estão registradas na carteira do fundo em um valor de R\$178.302.413,25 (cento e setenta e oito milhões trezentos e dois mil quatrocentos e treze reais), sendo a valorização do ativo de 5,3% (cinco inteiros e trinta centésimos por cento) em relação ao preço de aquisição, desde a data da primeira emissão.

O ativo está atualmente locado para a Via Varejo S.A., nos termos do "Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial", celebrado entre WTGOODMAN II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e WTORRE NOVA ÍNDIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 1 de Dezembro de 2030, que foi cedido ao Fundo.

A taxa de ocupação do ativo desde a aquisição pelo Fundo é de 100% (cem por cento) e não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

O ativo conta com seguros contratados pela própria Via Varejo, nos termos do referido contrato de locação.

Potenciais Aquisições

Na presente data, o Fundo possui acordos firmados para a potencial aquisição dos ativos a seguir listados ("Ativos Contratados"), referente a 3 (três) imóveis que totalizam o custo de aquisição aproximado de R\$ 338.000.000,00 (trezentos e trinta e milhões de reais), em relação aos quais o Fundo, na data de assinatura dos respectivos acordos para a aquisição dos Ativos Contratados, realizou o pagamento de um total de R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais) a título de sinal de negócio. Tal valor foi pago pelo Fundo com recursos próprios, portanto, não decorrentes da presente Emissão.

Imóvel São Bernardo do Campo

O imóvel está localizado a 25KM (vinte e cinco quilômetros) do centro da cidade de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, conta com uma fração da área bruta locável correspondente a, aproximadamente, 27.000m² (vinte e sete mil metros quadrados). O imóvel possui qualidade de edifício "AAA", atualmente encontra-se com ocupação de 100% (cem por cento) e possui como inquilinos as companhias Mercado Livre e Toyota Empilhadeiras.

Imóvel Jandira Park

O imóvel fica localizado na cidade de Jandira, Estado de São Paulo, a 30KM (trinta quilômetros) do centro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conta com uma fração da área bruta locável correspondente a, aproximadamente, 36.000m² (trinta e seis mil metros quadrados). O imóvel possui qualidade de edifício "A" e, atualmente, encontra-se com ocupação de 100% (cem por cento), considerando garantia de renda por 12 (doze) meses a ser arcada pelo atual proprietário correspondente a área vaga de 1.759m². Possui como principais inquilinos as companhias Baker Hughes, Iron Montain e Hyde.

Imóvel SLB RS

O imóvel está localizado a 195KM (cento noventa e cinco quilômetros) da cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, para uma fração da área bruta locável correspondente a, aproximadamente, 31.000m² (trinta e um mil metros quadrados). O imóvel possui qualidade de edifício "B", atualmente encontra-se com ocupação de 100% (cem por cento) e possui como inquilino a companhia Medabil.

Pipeline de aquisições adicionais futuras

Além dos Imóveis Contratados, acima listados, o Fundo estuda a aquisição de outros imóveis, que encontram-se em diferentes estágios de negociação, conforme demonstrado na imagem abaixo:

Pipeline

Transações contratadas equivalem à 88% do uso de recursos da oferta base¹

| | ABL Aproximado (m ²) | Preço Aquisição (R\$m) | R\$ / m ² | Cap Rate % |
|--|----------------------------------|------------------------|----------------------|-------------|
| Portfólio Atual | 145,000 | \$390 | \$2,676 | 8.1% |
| Ativos Contratados | 95,000 | \$338 | \$3,609 | 8.6% |
| Atual + Contratados | 240,000 | \$728 | \$3,041 | 8.3% |
| Em Negociação | 325,000 | \$876 | \$2,666 | 9.4% |
| Pipeline Total (contratados + negociação) | 420,000 | \$1,214 | \$2,875 | 9.2% |
| Atual + Pipeline Total | 565,000 | \$1,604 | \$2,824 | 8.9% |

Fonte: Gestor

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

1. Considerando custos de transação, ITBI, reservas de capex e custos de oferta

2. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²



DESTAQUES

- *Entry Cap* de 8.6% nos ativos contratados e 9.2% na média do *pipeline*
- Ativos Contratados + Portfólio Atual:
 - 88% localizado na Região Sudeste
 - 100%² de ocupação com aluguel médio de R\$21/m²
 - 9 anos de prazo médio de contrato
 - Inquilinos com alta alavancagem ao setor de e-commerce

Além das características descritas acima, devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos Compromissos de Compra e Venda, Propostas de Compra e Venda ou Memorandos de Entendimento dos ativos listados nos itens acima, as demais características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES", "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA", "RISCOS RELACIONADOS AOS EVENTUAIS PASSIVOS NOS ATIVOS ALVO DA OFERTA EXISTENTES ANTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS PELO FUNDO" E "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA OU AQUISIÇÃO EM CONDIÇÕES DIVERSAS DAQUELES PREVISTAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 115 e 138 DESTE PROSPECTO.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO" NA PÁGINA 134 DESTE PROSPECTO.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos ativos mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas de tais instrumentos ou do Compromisso de Compra e Venda venha a não ser/seja implementada, conforme o caso, o Fundo terá a prerrogativa de não adquirir um ou mais ativos supra mencionados e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais ativos alvo, na aquisição de Ativos Alvo, que atendam a política de investimentos, assim como de Ativos Financeiros. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS CONTRATADOS DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS FINANCEIROS ATÉ QUE NOVOS ATIVOS-ALVO SEJAM SELECIONADOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

Os recursos referentes ao Valor Total da Emissão (acrescido das Cotas do Lote Adicional) são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo descritos nesta seção, sendo certo que eventual saldo do Valor Total da Emissão (incluindo decorrente do exercício do Lote Adicional) poderá ser aplicado em Ativos Alvo ou Ativos Financeiros compatíveis com a política de investimentos do Fundo ou, ainda, em Ativos Financeiros, desde que também compatíveis com a política de investimentos do Fundo. No entanto, caso seja captado o Valor Total da Emissão e um ou mais dos ativos mencionados acima não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que o Administrador identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor Total da Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos mencionados acima.

Não obstante o acima disposto, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, com a previsão de condições precedentes ou resolutivas, incluindo, relacionadas à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, sendo que é possível que parte dos recursos para a aquisição de um ou mais ativos seja desembolsada a prazo.

Demonstrativo dos custos da Oferta

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

| | Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$) | % em relação à Oferta (2) | Valor por Cota (R\$) | % em relação à Cota (%) |
|---|--|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Comissão de Estruturação (Volume Base - com Gross Up) (1) (3) | 6.000.000,66 | 1,50% | 1,51 | 1,50% |
| Tributos sobre Comissão de Estruturação | 640.841,24 | 0,16% | 0,16 | 0,16% |
| Comissão de Distribuição (Volume Base - com Gross Up) (1) (3) | 8.000.000,88 | 2,00% | 2,02 | 2,00% |
| Tributos sobre Comissão de Distribuição | 854.454,99 | 0,21% | 0,22 | 0,21% |
| Assessores Legais | 285.000,00 | 0,07% | 0,07 | 0,07% |
| Taxa de Registro na CVM | 317.314,36 | 0,08% | 0,08 | 0,08% |
| B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade | 10.359,14 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas | 12.354,69 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa) | 37.064,11 | 0,01% | 0,01 | 0,01% |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável) | 168.000,00 | 0,04% | 0,04 | 0,04% |
| B3 - Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Fixa) | 24.090,77 | 0,01% | 0,01 | 0,01% |
| Taxa de Registro na Anbima | 20.193,60 | 0,01% | 0,01 | 0,01% |
| Roadshow | 60.000,00 | 0,01% | 0,02 | 0,01% |
| Outras Despesas | 25.000,00 | 0,01% | 0,01 | 0,01% |
| TOTAL | 16.454.674,45 | 4,11% | 4,15 | 4,12% |

- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$400.000.043,95 (quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.
- (3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 75 deste Prospecto Definitivo.

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

| Preço de Subscrição (R\$) | Custo por Cota (R\$) | Taxa primária de Distribuição | % em relação ao valor unitário da Cota | Valor Líquido por Cota (R\$)⁽¹⁾ |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|
| 105,00 | 4,15 | 4,15 | 4,12% | 100,85 |

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

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar

CEP 05425-020– São Paulo, SP

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: admfundos@vortex.com.br

Website: <https://www.vortex.com.br> (neste *website* clicar em "Investidor", em seguida "Fundos de Investimento", selecionar o Fundo "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar

CEP 04543-010 - São Paulo - SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4378

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

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor

BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre

Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista

CEP 04578-000 - São Paulo – SP

At.: Srs. Celina Guimarães / Ariel Almeida / Manuela Aguiar

Tel.: +55 (11) 2050-4700

E-mail: ri@bluemacaw.com

Website: <https://www.bluemacaw.com/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111
3º e 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º
ao 34º andar
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (21) 3554-8686
<https://www.gov.br/cvm/pt-br>

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º,
4º andares - Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2146-2000
<https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Para acesso a este Prospecto Definitivo pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", buscar por "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

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

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário").

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", "Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, selecione a opção desejada.

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

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

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

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

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

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

Obrigações do Administrador

Conforme explicitado no Regulamento, compete ao Administrador, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, em especial as restrições impostas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, em especial no artigo 30 da Instrução CVM 472, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - 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; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a. os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas.

Disposições referentes à Assembleia Geral do Fundo

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrado;
- (ii) deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- (iii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas fora do limite do Capital Autorizado, mediante convocação realizada pelo Administrador, quando solicitada pelo Gestor;
- (iv) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vi) alteração do Prazo de Duração;
- (vii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (x) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xi) alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer dos casos previstos no Artigo 17-A da Instrução CVM 472.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Para efeito do disposto no item acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata item acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 77, item (v), alíneas (a) a (c) do Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 77, item (v), também do Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o item acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

O percentual de que trata o item acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item acima, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item abaixo.

As deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi) e (xii) acima, que correspondem às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem cumulativamente, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas e:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Nas matérias dispostas no item acima, o Administrador, Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;

- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista no item acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) do item acima;
- (ii) no caso do inciso V acima, todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei 6.404; ou
- (iii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pelo Administrador mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

Representante dos Cotistas

O Fundo poderá ter até 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado os prazos e procedimentos do artigo 43 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Capítulo XII do Regulamento.

Política de Exercício de Direito de Voto

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever Cotas de FII, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("Política de Voto"). A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de Cotas de FII, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.bluemacaw.com

O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

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.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento do Fundo, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Nesta hipótese, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

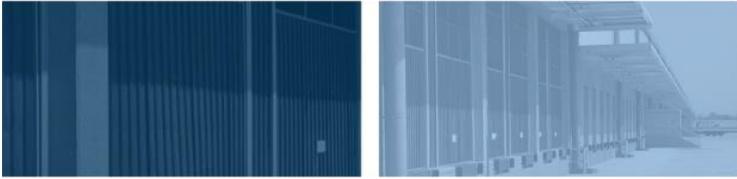
II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (I) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. o Administrador e/ou empresa por este contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (I) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

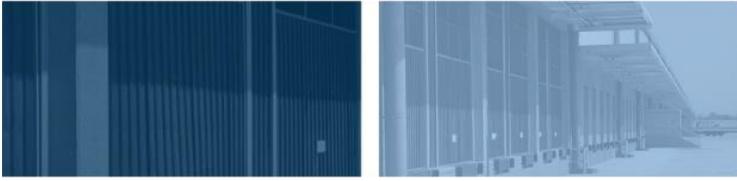
O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, mediante (i) comunicação do Administrador aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Pedido de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, 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.



4. O BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

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

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

Base Legal

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

Duração

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

Público Alvo

O Fundo destina-se a Investidores, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta, conforme previsto no Regulamento.

Objetivo

O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis Alvo e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos, nos termos do Regulamento, e, complementarmente, Imóveis e em Valores Mobiliários.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos dos §5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, o Administrador e o Gestor deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e/ou por modalidade, nos termos dos §5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo em relação a um único Ativo Imobiliário pelo Fundo.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Cotas de FII, Valores Mobiliários e em Ativos Financeiros serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Imóveis serão aconselhados pelo Gestor, e realizados diretamente pelo Administrador.

Política de investimentos

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, correspondentes à parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão investidos em Ativos Financeiros e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo.

Pelo menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido deverá estar alocado diretamente em Ativos Imobiliários.

Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Imobiliários, conforme disposto acima, poderão ser alocados em Ativos Financeiros, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido, observado que os limites mencionados acima deverão ser observados em até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada nova Oferta do Fundo.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, caso aplicável. Adicionalmente, a aquisição de Imóveis Alvo, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

A parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, respeitados os percentuais e critérios acima definidos. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido. O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

O Administrador selecionará os investimentos do Fundo, considerando as recomendações do Gestor, caso aplicável, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e a recomendação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

O Administrador mediante recomendação do Gestor, no caso dos Imóveis Alvo, e/ou o Gestor, nos demais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, selecionarão, conforme o caso, os investimentos do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados as situações de conflito de interesses em que será necessária a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Regulamento e da Instrução CVM 472, desde que respeitadas eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e nos termos do Regulamento.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Não poderá votar, nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor, consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador, Gestor, consultor especializado para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de Imóveis Alvo, Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

As hipóteses de conflito de interesses listadas no Regulamento refletem a Instrução CVM 472. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM 472 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração do Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento e exceto nas situações de conflito de interesses. No caso de integralização de Cotas em bens, inclusive Ativos Imobiliários, ou direitos relativos aos Ativos Imobiliários, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação, pelos Cotistas, da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo, caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos do Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano, dividida da seguinte forma:

I Remuneração do Administrador: 0,13% a.a. (treze centésimos por cento ao ano) sobre o valor contábil do patrimônio ou valor de mercado do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada a seguinte base de cálculo:

- (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou
- (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja

critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

II Remuneração do Gestor: a totalidade do saldo remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da remuneração do Administrador prevista no item (i) acima;

III Remuneração do Banco Liquidante: será devido o valor mensal de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), quando houver necessidade de contratação de prestador de serviços de Banco Liquidante.

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido como base de cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os 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.

Os valores devidos a título de Taxa de Administração serão calculados à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo. O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início das atividades do Fundo

Taxa de Performance

Além da remuneração prevista acima, o Gestor fará jus à Taxa de Performance calculada nos termos da fórmula abaixo, e devida desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = \{0,20 * [Vi \text{ Corrigido} * (\Sigma i \text{ Corrigido } \% - \Sigma p \text{ Corrigido } \%)]\} + TPn-1$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Vi Corrigido = valor total integralizado de Cotas, ajustado por eventuais amortizações, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo IBGE, entre a data da respectiva integralização e a data de apuração da Taxa de Performance;

Σi Corrigido % = quociente calculado entre (a) o valor total distribuído aos cotistas, já deduzido de todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a título de dividendos e ganhos de capital, no semestre de apuração da Taxa de Performance, e (b) Vi Corrigido, conforme calculado acima;

Σp Corrigido % = benchmark de 6% (seis por cento) ao ano, calculado *pro rata die* no semestre de apuração da Taxa de Performance.

TPn-1 = eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião da liquidação do Fundo.

Taxa de ingresso e taxa de saída

O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de novas cotas, os investidores que adquirirem novas cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das novas cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Perfil do Administrador

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 01/09/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

Perfil do Coordenador Líder

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

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 30 de junho de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.360.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 11 ofertas que totalizaram R\$ 3,7 bilhões em volume distribuído, representando 55,5% de participação nesse segmento até junho de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$ 1,8 bilhões em 16 operações.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

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

Perfil do Gestor

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

Os sócios Marcelo Fedak, Ariel Almeida, Caroline Ebel, Roberto Sérgio Dib, Carolina Avancini, e Manuela Aguiar, possuem vasta experiência no mercado financeiro local e internacional. Eles associam uma parte significativa de suas carreiras bem-sucedidas no mercado financeiro brasileiro à longa e sólida relação que criaram. Além deles, a BlueMacaw conta com outros 2 sócios e 5 colaboradores em 05 de novembro de 2020.

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

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

Visão Geral:



Por que BlueMacaw?



Desde a sua concepção o Gestor fez algumas aquisições e captações, entre elas um investimento no Novotel Berrini, no conjunto de escritórios CENESP e CENU, os três projetos localizados na cidade de São Paulo, bem como uma aquisição de galpão logístico no Rio de Janeiro com contrato de locação atípica de mais de 10 anos com uma das maiores varejistas do país. Em agosto de 2020 o Gestor assinou um acordo estratégico com a XP Inc, que passou a se tornar acionista minoritário do Gestor, além de fazer a 1ª Emissão do BLUEMACAW RENDA+ FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Linha do Tempo:



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

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

Time Experiente e Consistente

| Experiência | | Logos | | |
|---|----|---------------|------------------|---------------------------|
| Marcelo Fedak CEO | 15 | CREDIT SUISSE | Goldman Sachs | btgpactual Blackstone |
| Caroline Ebel CFO | 20 | pwc | tarpon capital | Blackstone |
| Ariel Almeida COO | 10 | btgpactual | CHICAGO BOOTH | KraftHeinz |
| Roberto Dib Fundo de Fundos | 11 | Claritas | GLP | RB CAPITAL MONETA |
| Carolina Avancini Crédito | 10 | Itaú BBA | RB CAPITAL | MONETA |
| Manuela Aguiar Jurídico | 13 | BRAZILIAN | btgpactual | RB CAPITAL MONETA |
| Celina Guimarães RI | 22 | pwc | GP Investments | HSI |
| Tadeu Ferreira Aquisições | 7 | | | HSI |
| Renata Campos Associate | 6 | | TISHMAN SPEYER | wework |
| Joaquim Segall Analista | 2 | | COMPASS GROUP | |
| Rodrigo Alcântara Analista | 3 | Itaú | XP INVESTIMENTOS | VISION BRASIL INVESTMENTS |
| Lucas Marques e Rodrigo Andrade Estagiários | - | | | |

Fonte: Gestor

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

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

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

Ariel Almeida é sócio e responsável pela área de aquisições da BlueMacaw. Ao longo dos últimos 9 anos, Sr. Almeida adquiriu uma extensa experiência em investimentos imobiliários e de private equity. Antes de entrar na BlueMacaw, o Sr. Almeida trabalhou com os Srs. Fedak e Kibel na área de real estate do BTG Pactual onde esteve envolvido em aproximadamente \$10 bilhões em transações de real estate, incluindo a criação de uma das maiores empresas de properties do Brasil. Após a sua experiência no BTG Pactual, Sr. Almeida assumiu cargos de liderança na Kraft Heinz Company, uma empresa do portfólio da 3G Capital e Berkshire Hathaway. Sr. Almeida é graduado em Administração de Empresas pela FGV-EAESP em São Paulo e possui MBA com honras pela University of Chicago Booth School of Business.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cinco Principais Fatores de Riscos

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668/93, 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% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Novas Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Novas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Novas Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Novas Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Novas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Novas Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

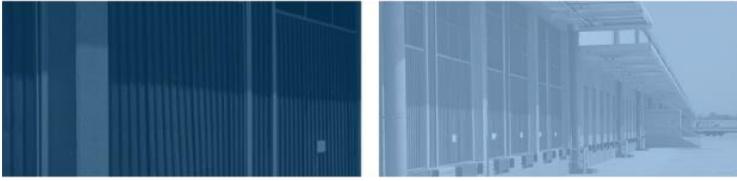
O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem 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, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e a Escriturador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos

Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias

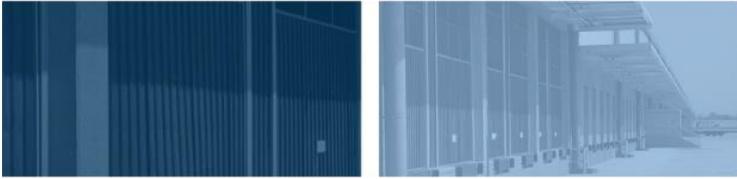
O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surto 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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, 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. Surto de doenças também podem resultar em políticas de quarentena para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Novas Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

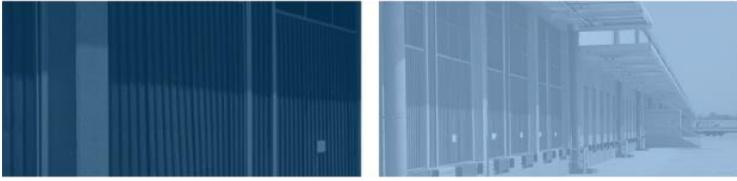
As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação nos quais o Fundo consta como locador. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação 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 Novas Cotas poderão ser afetados negativamente.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Novas Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668/93, 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% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Novas Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Novas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Novas Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos,

mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado judicialmente pelo Gestor. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Novas Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Novas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Novas Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais

de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem 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, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Escriturador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Novas Cotas, antecipado ou não, 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 demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o Fundo poderá ser liquidado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, da Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI que eventualmente vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação

aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos

Determinados Ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de 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 Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias

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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, 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 para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Novas Cotas do Fundo e seus rendimentos.

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

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

Riscos relacionados a intervenções econômicas

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Risco de Instabilidade Política

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da

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

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor 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 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 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 ao estudo de viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Novas Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador ou pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. 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.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais. 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas 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 da exploração dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir.

Risco operacional

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

Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo

A propriedade de Novas Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos Alvo subjacentes às Novas Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. 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 das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Novas Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Novas Cotas emitidas até então.

Assim, as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Novas Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de crédito de ativos financeiros

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

Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos Alvo

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Novas Cotas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à 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 Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo não sanado no prazo regulamentar, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

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

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser

suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Novas Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Novas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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 Novas 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 Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Novas Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingida a Captação Mínima. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que integram e venham a integrar 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. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser afetados.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis Ativos Alvo 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 Novas Cotas.

Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo

Imóveis que integram e venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Novas Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes

O Fundo pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Riscos ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou 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 dos imóveis 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 que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500, 00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000, 00 (dez milhões de reais).

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos

competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o 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 conseqüente 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, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

Conforme acima no item "Risco de desenvolvimento/construção das obras dos 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. 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, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, ou caso a nova emissão seja aprovada sem a previsão do direito de preferência, os Cotistas poderão sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de governança relacionado à impossibilidade determinadas pessoas votarem em assembleias gerais do fundo

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou o Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) 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; (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo na forma descrita na Seção "Destinação dos Recursos" na página 58 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Imobiliários descritos na Seção "Destinação dos Recursos" estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

O *pipeline* indicativo total indicado na Seção "Destinação dos Recursos" inclui outros Ativos Imobiliários que o Gestor está analisando, além daqueles indicados como "Ativos Alvo" e, portanto, possui valor superior ao total do Montante da Oferta, ainda que acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional. A execução total do *pipeline* indicativo apresentado na Seção "Destinação dos Recursos" demandaria, necessariamente, além da conclusão satisfatória de negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores e da auditoria, a realização de ofertas subsequentes para captação de recursos adicionais pelo Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar

adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas 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 reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

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

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

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

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 Novas Cotas.

Risco de exposição associado à locação de imóveis

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

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. 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 de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários 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 em nossos resultados operacionais e condição financeira.

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação nos quais o Fundo consta como locador contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Riscos Relacionados à regularidade dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não

regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e/ou que não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação nos quais o Fundo consta como locador. 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 Novas Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos", na página 58 deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não

descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS 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 nos Investimentos Temporários. 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 e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente à Captação Mínima, 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.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco de Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Investidor" descrito abaixo. O Administrador, o Gestor 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 Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Novas Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Novas 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Novas Cotas no mercado secundário.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Risco Jurídico

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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Novas Cotas.

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

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

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o Procedimento de Distribuição previsto neste Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Novas 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 o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor 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.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na subseção “Plano de Distribuição” na página 63 deste Prospecto, as Novas 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 Novas Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

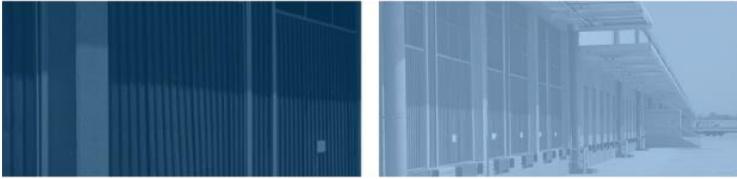
Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

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

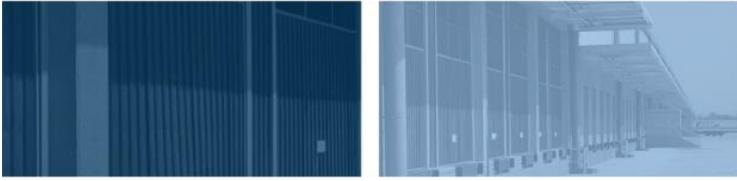
DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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



6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Novas Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez

por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

A Lei nº 11.727/08, acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões.

Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação dos Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

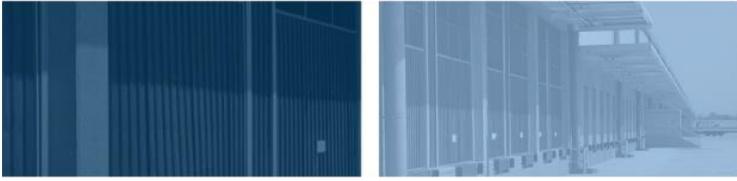
C) Outras considerações

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

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

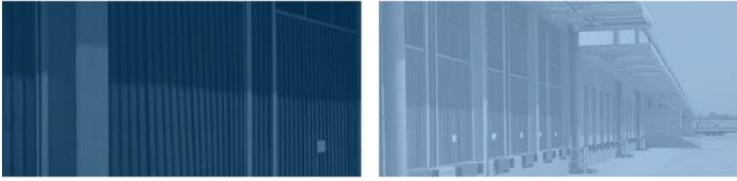
O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

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

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

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

Ainda, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam a presente Oferta, o Coordenador Líder atuou como coordenador na oferta de 1 (um) outro fundo gerido pelo Gestor.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados pelo Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

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

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

ANEXOS

- ANEXO I** - ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM O PREÇO DE EMISSÃO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, E O PREÇO DE EMISSÃO E OS RESPECTIVOS FATOS RELEVANTES
- ANEXO II** - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM O PREÇO DE EMISSÃO, OS TERMOS
E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, E O PREÇO DE EMISSÃO E OS RESPECTIVOS
FATOS RELEVANTES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.725.481 de 12/01/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 12/01/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.728.623, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.725.481** no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896/Padrão: PDF)
MARIANA GUERRA CINTRA:37033088850/Padrão: PDF)

São Paulo, 12 de janeiro de 2021

Assinado eletronicamente

Cassio Romesz
Substituto do Oficial

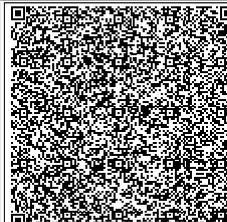
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos | Estado | Secretaria da Fazenda | Registro Civil | Tribunal de Justiça |
|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 11.757,67 | R\$ 3.341,66 | R\$ 2.287,18 | R\$ 618,83 | R\$ 806,95 |
| Ministério Público | ISS | Condução | Outras Despesas | Total |
| R\$ 564,37 | R\$ 246,44 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 19.623,10 |



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191416121635242



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1126494TIAB000001018AF213

| | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|--------------|-------|
| <p>Página 000001/000006</p> <p>Registro Nº 3.725.481</p> <p>12/01/2021</p> | Protocolo nº 3.728.623 de 12/01/2021 às 13:13:03h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.725.481 em 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Cassio Romesz - Substituto do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 11.757,67 | RS 3.341,66 | RS 2.287,18 | RS 618,83 | RS 806,95 | RS 564,37 | RS 246,44 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 19.623,10 | |



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade 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 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), resolve, conforme recomendação da **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º andar, sala 2.401, bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.261, expedido em 15 de julho de 2019 (“**Gestor**”) e nos termos do Artigo 50 e seguintes do regulamento do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 3ª (terceira) Alteração ao Regulamento do Fundo*”, celebrado em 30 de setembro de 2020 (“**Regulamento**”):

- 1 Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**2ª Emissão**”), no montante de até R\$ 401.000.000,00 (quatrocentos e um milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos do artigo 50, parágrafo 2º do Regulamento, observado que o valor exato do montante inicial da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), o qual será fixado nos termos do artigo 50, parágrafo 2º do Regulamento, e admitida, ainda, a possibilidade de (a) emissão de Lote Adicional (conforme definido abaixo); e (b) distribuição parcial da Oferta em montante equivalente a, no mínimo R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado que o valor exato do montante mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do **ANEXO I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta, as quais serão confirmadas posteriormente por novo ato do administrador, quando da definição do Preço de Emissão (conforme definido abaixo); e
- 2 Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de

| | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|--------------|-------|
| <p>Página 000002/000006</p> <p>Registro Nº 3.725.481</p> <p>12/01/2021</p> | Protocolo nº 3.728.623 de 12/01/2021 às 13:13:03h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.725.481 em 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Cassio Romesz - Substituto do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 11.757,67 | RS 3.341,66 | RS 2.287,18 | RS 618,83 | RS 806,95 | RS 564,37 | RS 246,44 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 19.623,10 | |



valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"), para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

São Paulo, 05 de janeiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO
VERRONE IANNARELLI:40532576896
Dados: 2021.01.05 13:33:07 -03'00'

MARIANA GUERRA
CINTRA:3703308885
0

Digitally signed by MARIANA
GUERRA CINTRA:37033088850
Date: 2021.01.05 13:35:41
-03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

| | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|--------------|-------|
| <p>Página 000003/000006</p> <p>Registro N° 3.725.481</p> <p>12/01/2021</p> | Protocolo nº 3.728.623 de 12/01/2021 às 13:13:03h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.725.481 em 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Cassio Romesz - Substituto do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 11.757,67 | RS 3.341,66 | RS 2.287,18 | RS 618,83 | RS 806,95 | RS 564,37 | RS 246,44 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 19.623,10 | |



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo;

- (a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- (b) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** A quantidade exata de novas cotas da segunda emissão do Fundo ("Novas Cotas") será determinada a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial;
- (c) **Montante da 2ª Emissão:** No máximo, R\$ 401.000.000,00 (quatrocentos e um milhões de reais), observado que o valor exato será determinado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial ("Montante Inicial da Oferta");
- (d) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("Novas Cotas Adicionais"), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Lote Adicional");
- (e) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (f) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;
- (g) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) "Investidores Institucionais", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no

| | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|--------------|-------|
| <p>Página 000004/000006</p> <p>Registro Nº 3.725.481</p> <p>12/01/2021</p> | Protocolo nº 3.728.623 de 12/01/2021 às 13:13:03h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.725.481 em 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Cassio Romesz - Substituto do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 11.757,67 | RS 3.341,66 | RS 2.287,18 | RS 618,83 | RS 806,95 | RS 564,37 | RS 246,44 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 19.623,10 | |



Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), cujo valor exato e quantidade de Novas Cotas equivalente serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) **“Investidores Não Institucionais”**, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), cujo valor exato e quantidade de Novas Cotas equivalente serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

- (h) **Pessoas Vinculadas:** Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, observado que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras, sendo consideradas como **“Pessoas Vinculadas”**, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta;
- (i) **Preço de Emissão:** Será correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo Fundo, conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme seja estabelecido nos documentos da Oferta, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, considerando a possibilidade de aplicação de um acréscimo ou desconto de até 5% (cinco por cento) (**“Preço de Emissão”**);

| | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|--------------|-------|
| <p>Página 000005/000006</p> <p>Registro Nº 3.725.481</p> <p>12/01/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.728.623 de 12/01/2021 às 13:13:03h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.725.481 em 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Cassio Romesz - Substituto do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 11.757,67 | RS 3.341,66 | RS 2.287,18 | RS 618,83 | RS 806,95 | RS 564,37 | RS 246,44 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 19.623,10 | |



- (j) **Preço de Subscrição:** Corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária;
- (k) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devido pelos investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma Taxa de Distribuição Primária, cujo valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão. Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;
- (l) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), cujo valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (m) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (n) **Registro da Emissão:** A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
- (o) **Investimento Mínimo por Investidor:** R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), observado que o valor exato e a quantidade de Novas Cotas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão ("**Investimento Mínimo**");
- (p) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (q) **Destinação dos Recursos Captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (r) **Número de Séries e Classes:** Série e classe únicas;
- (s) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (t) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, que constarem do livro

| | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|--------------|-------|
| <p>Página 000006/000006</p> <p>Registro Nº 3.725.481</p> <p>12/01/2021</p> | Protocolo nº 3.728.623 de 12/01/2021 às 13:13:03h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.725.481 em 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Cassio Romesz - Substituto do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condição | Despesas | Total |
| RS 11.757,67 | RS 3.341,66 | RS 2.287,18 | RS 618,83 | RS 806,95 | RS 564,37 | RS 246,44 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 19.623,10 | |



de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da divulgação do referido Anúncio de Início, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Novas Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", a ser definido nos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Direito de Preferência**"), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início (exclusive). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e escriturador;

- (u) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (v) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Distribuição**");
- (w) **Coordenador Líder:** A **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78; e
- (x) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.



**2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.726.712 de 03/02/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 01/02/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.729.892, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.726.712** e averbado no registro nº 3.725.481 de 12/01/2021 no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

RETIFICAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI/40532576896/Padrao: PDF)

LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN/41139911899/Padrao: PDF)

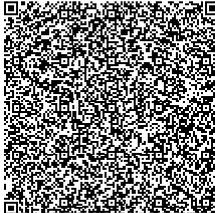
São Paulo, 03 de fevereiro de 2021

Assinado eletronicamente

Magali Martins Cardoso
Substituta do Oficial

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos | Estado | Secretaria da Fazenda | Registro Civil | Tribunal de Justiça |
|--------------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 51,24 | R\$ 14,57 | R\$ 9,95 | R\$ 2,72 | R\$ 3,54 |
| Ministério Público | ISS | Condução | Outras Despesas | Total |
| R\$ 2,46 | R\$ 1,07 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 85,55 |

| | | | |
|---|--|--|---|
|  | <p>Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.</p> <p style="text-align: center;">00191020195748572</p> |  | <p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br</p> <p style="text-align: center;">Selo Digital 1126494TIFA000004027DE21R</p> |
|---|--|--|---|

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p>Página 000001/000006</p> <p>Registro Nº 3.726.712</p> <p>03/02/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.729.892 de 01/02/2021 às 15:58:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.726.712 em 03/02/2021 e averbado no registro nº 3.725.481 de 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Magali Martins Cardoso - Substituta do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade 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 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), **resolve**, conforme recomendação da **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º andar, sala 2.401, bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.261, expedido em 15 de julho de 2019 (“**Gestor**”) e nos termos do Artigo 50 e seguintes do regulamento do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 3ª (terceira) Alteração ao Regulamento do Fundo*”, celebrado em 30 de setembro de 2020 (“**Regulamento**”):

- 1 Retificar determinada condição da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**2ª Emissão**”), aprovada nos termos do “*Ato do Administrador do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, realizada em 05 de janeiro de 2021 (“**Ato do Administrador**”), nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), mediante alteração do item “(i) Preço de Emissão” constante do ANEXO I do Ato do Administrador e ratificar os demais termos e condições constantes do Ato do Administrador e seu Suplemento, os quais são confirmados neste ato do administrador (“**Rerratificação do Ato do Administrador**”).
 - 1.1 A retificação do item “(i) Preço de Emissão” constante do ANEXO I do Ato do Administrador, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:
 - “(i) **Preço de Emissão:** Será correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo Fundo, conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme seja estabelecido nos documentos da Oferta, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, considerando a possibilidade de aplicação de acréscimo ou desconto (“**Preço de Emissão**”).”

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p><u>Página</u> 000002/000006</p> <p><u>Registro N°</u> 3.726.712</p> <p>03/02/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.729.892 de 01/02/2021 às 15:58:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.726.712 em 03/02/2021 e averbado no registro nº 3.725.481 de 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Magali Martins Cardoso - Substituta do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



- 2 A ratificação das demais deliberações aprovadas pelo Administrador no Ato do Administrador referido acima e conseqüentemente dos termos e condição da Oferta, que permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no ANEXO I à presente Rerratificação do Ato do Administrador; e
- 3 A autorização ao Administrador e ao Gestor para praticar de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes na Rerratificação do Ato do Administrador.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO
VERRONE IANNARELLI:40532576896
Dados: 2021.02.01 10:30:43 -03'00'

LAIS HELENA
OCTAVIANO
MANARIN:41139911899

Assinado de forma digital por
LAIS HELENA OCTAVIANO
MANARIN:41139911899
Dados: 2021.02.01 10:58:21
-03'00'

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p>Página 000003/000006</p> <p>Registro N° 3.726.712</p> <p>03/02/2021</p> | Protocolo nº 3.729.892 de 01/02/2021 às 15:58:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.726.712 em 03/02/2021 e averbado no registro nº 3.725.481 de 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Magali Martins Cardoso - Substituta do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo;

- (a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- (b) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** A quantidade exata de novas cotas da segunda emissão do Fundo ("**Novas Cotas**") será determinada a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial;
- (c) **Montante da 2ª Emissão:** No máximo, R\$ 401.000.000,00 (quatrocentos e um milhões de reais), observado que o valor exato será determinado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial ("**Montante Inicial da Oferta**");
- (d) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("**Novas Cotas Adicionais**"), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("**Lote Adicional**");
- (e) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (f) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;
- (g) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) "**Investidores Institucionais**", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p>Página 000004/000006</p> <p>Registro Nº 3.726.712</p> <p>03/02/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.729.892 de 01/02/2021 às 15:58:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.726.712 em 03/02/2021 e averbado no registro nº 3.725.481 de 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Magali Martins Cardoso - Substituta do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), cujo valor exato e quantidade de Novas Cotas equivalente serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) **“Investidores Não Institucionais”**, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), cujo valor exato e quantidade de Novas Cotas equivalente serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

- (h) **Pessoas Vinculadas:** Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, observado que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras, sendo consideradas como **“Pessoas Vinculadas”**, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta;
- (i) **Preço de Emissão:** Será correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo Fundo, conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme seja estabelecido nos documentos da Oferta, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, considerando a possibilidade de aplicação de acréscimo ou desconto (**“Preço de Emissão”**);

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p>Página 000005/000006</p> <p>Registro Nº 3.726.712</p> <p>03/02/2021</p> | Protocolo nº 3.729.892 de 01/02/2021 às 15:58:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.726.712 em 03/02/2021 e averbado no registro nº 3.725.481 de 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Magali Martins Cardoso - Substituta do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



- (j) **Preço de Subscrição:** Corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária;
- (k) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devido pelos investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma Taxa de Distribuição Primária, cujo valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão. Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;
- (l) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), cujo valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (m) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (n) **Registro da Emissão:** A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
- (o) **Investimento Mínimo por Investidor:** R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), observado que o valor exato e a quantidade de Novas Cotas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão ("**Investimento Mínimo**");
- (p) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (q) **Destinação dos Recursos Captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (r) **Número de Séries e Classes:** Série e classe únicas;
- (s) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (t) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, que constarem do livro

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p>Página 000006/000006</p> <p>Registro Nº 3.726.712</p> <p>03/02/2021</p> | Protocolo nº 3.729.892 de 01/02/2021 às 15:58:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.726.712 em 03/02/2021 e averbado no registro nº 3.725.481 de 12/01/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Magali Martins Cardoso - Substituta do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da divulgação do referido Anúncio de Início, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Novas Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", a ser definido nos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Direito de Preferência**"), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início (exclusive). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e escriturador;

- (u) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (v) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Distribuição**");
- (w) **Coordenador Líder:** A **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78; e
- (x) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.



**2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Gentil Domingues dos Santos*

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.728.585 de 10/03/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 10/03/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.731.966, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.728.585** e averbado no registro nº 3.726.712 de 03/02/2021 no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN-41139911899@Padrão: ICP-Brasil)
ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI-40532576896@Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados (não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 10 de março de 2021

Assinado eletronicamente

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

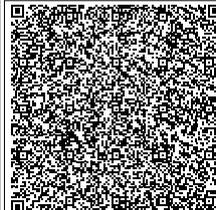
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos | Estado | Secretaria da Fazenda | Registro Civil | Tribunal de Justiça |
|--------------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 51,24 | R\$ 14,57 | R\$ 9,95 | R\$ 2,72 | R\$ 3,54 |
| Ministério Público | ISS | Condução | Outras Despesas | Total |
| R\$ 2,46 | R\$ 1,07 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 85,55 |



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191829712403582



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1126494TICD000009176EA21R

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p><u>Página</u> 000001/000006</p> <p><u>Registro N°</u> 3.728.585</p> <p>10/03/2021</p> | Protocolo nº 3.731.966 de 10/03/2021 às 09:28:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.728.585 em 10/03/2021 e averbado no registro nº 3.726.712 de 03/02/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condição | Despesa | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



ATO DO ADMINISTRADOR DO

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade 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 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), **resolve**, conforme recomendação da **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º andar, sala 2.401, bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.261, expedido em 15 de julho de 2019 ("Gestor") e nos termos do Artigo 50 e seguintes do regulamento do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do "Instrumento Particular de Alteração ao Regulamento do Fundo BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 25 de janeiro de 2021 ("Regulamento"):

- 1 Retificar determinadas condições da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão"), aprovada nos termos do "Ato do Administrador do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 05 de janeiro de 2021, registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, em 12 de janeiro de 2021, sob o nº 3.725.481 ("Ato do Administrador"), rerratificado por meio da "Rerratificação do Ato do Administrador do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 01 de fevereiro de 2021, registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, em 03 de fevereiro de 2021, sob o nº 3.726.712 ("Rerratificação do Ato do Administrador"), nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), em virtude da fixação do Preço de Emissão constante do ANEXO I da Rerratificação do Ato do Administrador e ratificar os demais termos e condições constantes da Rerratificação do Ato do Administrador e seu Suplemento, os quais são confirmados neste ato do administrador ("Segunda Rerratificação do Ato do Administrador").
- 1.1 A retificação dos itens "b", "c", "g", "i", "j", "k", "l" e "o" constantes do ANEXO I da Rerratificação do Ato do Administrador, que passarão a vigorar conforme redação constante do ANEXO I à presente Segunda Rerratificação do Ato do Administrador; e

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p><u>Página</u> 000002/000006</p> <p><u>Registro N°</u> 3.728.585</p> <p>10/03/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.731.966 de 10/03/2021 às 09:28:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.728.585 em 10/03/2021 e averbado no registro nº 3.726.712 de 03/02/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesa | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



- 1.2 A ratificação das demais deliberações aprovadas pelo Administrador no Ato do Administrador referido acima e conseqüentemente dos termos e condição da Oferta, que permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no ANEXO I à presente Segunda Rerratificação do Ato do Administrador.

- 2 A autorização ao Administrador e ao Gestor para praticar de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes na presente Segunda Rerratificação do Ato do Administrador.

São Paulo, 08 de março de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

LAIS HELENA
OCTAVIANO
MANARIN:41139911899

Assinado de forma digital por
LAIS HELENA OCTAVIANO
MANARIN:41139911899
Dados: 2021.03.08 10:16:40
-03'00'

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO
VERRONE
IANNARELLI:40532576896
Dados: 2021.03.08 10:38:20 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p><u>Página</u> 000003/000006</p> <p><u>Registro Nº</u> 3.728.585</p> <p>10/03/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.731.966 de 10/03/2021 às 09:28:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.728.585 em 10/03/2021 e averbado no registro nº 3.726.712 de 03/02/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo;

- (a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- (b) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** Inicialmente, 3.966.287 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil, duzentas e oitenta e sete) novas cotas da segunda emissão do Fundo ("**Novas Cotas**"), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial;
- (c) **Montante da 2ª Emissão:** Inicialmente, R\$400.000.043,95 (quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos), equivalente a 3.966.287 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil, duzentas e oitenta e sete) Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial ("**Montante Inicial da Oferta**");
- (d) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("**Novas Cotas Adicionais**"), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("**Lote Adicional**");
- (e) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (f) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;
- (g) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) "**Investidores Institucionais**", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p><u>Página</u> 000004/000006</p> <p><u>Registro N°</u> 3.728.585</p> <p>10/03/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.731.966 de 10/03/2021 às 09:28:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.728.585 em 10/03/2021 e averbado no registro nº 3.726.712 de 03/02/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesa | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.028,60 (um milhão e vinte e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 9.916 (nove mil e novecentas e dezesseis) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) "Investidores Não Institucionais", quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$999.927,75 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 9.915 (nove mil e novecentas e quinze) Novas Cotas;

- (h) **Pessoas Vinculadas:** Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, observado que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras, sendo consideradas como "**Pessoas Vinculadas**", nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta;
- (i) **Preço de Emissão:** Será correspondente a R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota, definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, considerando a possibilidade de aplicação de acréscimo ou desconto ("**Preço de Emissão**");

| | | | | | | | | | | |
|--|--|----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|-----------|-------|
| <p><u>Página</u> 000005/000006</p> <p><u>Registro Nº</u> 3.728.585</p> <p>10/03/2021</p> | <p>Protocolo nº 3.731.966 de 10/03/2021 às 09:28:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.728.585 em 10/03/2021 e averbado no registro nº 3.726.712 de 03/02/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.</p> | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| R\$ 51,24 | R\$ 14,57 | R\$ 9,95 | R\$ 2,72 | R\$ 3,54 | R\$ 2,46 | R\$ 1,07 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 85,55 | |



- (j) **Preço de Subscrição:** Corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$105,00 (cento e cinco reais) por Nova Cota;
- (k) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devido pelos investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma Taxa de Distribuição Primária de R\$4,15 (quatro reais e quinze centavos) por Nova Cota. Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;
- (l) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.018,10 (cinquenta milhões e dezoito reais e dez centavos), equivalente a 495.786 (quatrocentas e noventa e cinco mil, setecentas e oitenta e seis) Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (m) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (n) **Registro da Emissão:** A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
- (o) **Investimento Mínimo por Investidor:** R\$25.010,80 (vinte e cinco mil e dez reais e oitenta centavos), equivalente a 248 (duzentas e quarenta e oito) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão ("**Investimento Mínimo**");
- (p) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (q) **Destinação dos Recursos Captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (r) **Número de Séries e Classes:** Série e classe únicas;
- (s) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|--------------------|------------|------------|------------|---------|----------|----------|-------|
| <p>Página 000006/000006</p> <p>Registro Nº 3.728.585</p> <p>10/03/2021</p> | Protocolo nº 3.731.966 de 10/03/2021 às 09:28:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.728.585 em 10/03/2021 e averbado no registro nº 3.726.712 de 03/02/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial. | | | | | | | | | |
| | Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
| RS 51,24 | RS 14,57 | RS 9,95 | RS 2,72 | RS 3,54 | RS 2,46 | RS 1,07 | RS 0,00 | RS 0,00 | RS 85,55 | |



- (t) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, que constarem do livro de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da divulgação do referido Anúncio de Início, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Novas Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", a ser definido nos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Direito de Preferência**"), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início (exclusive). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e escriturador;
- (u) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (v) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Distribuição**");
- (w) **Coordenador Líder:** A **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78; e
- (x) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

**FATO RELEVANTE****BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71**

ISIN: BRBLMGCTF005

Código de negociação B3 (*ticker*): BLMG11

O **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 34.081.637/0001-71 (“**Fundo**”), neste ato representado por seu administrador **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Administrador**”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

(i) nos termos do artigo 50 e seguintes do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 3ª (terceira) Alteração ao Regulamento do Fundo*”, celebrado em 30 de setembro de 2020 (“**Regulamento**”) e consoante recomendação da **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora da carteira do Fundo, o Administrador aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“**Ato do Administrador**”) (**ANEXO I**), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**2ª Emissão**”), no montante de até R\$ 401.000.000,00 (quatrocentos e um milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido nos termos do artigo 50, parágrafo 2º do Regulamento, observado que o valor exato do montante inicial da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), o qual será fixado nos termos do artigo 50, parágrafo 2º do Regulamento, e admitida, ainda, a possibilidade de (a) emissão de Lote Adicional (conforme definido no Ato do Administrador); e (b) distribuição parcial da Oferta em montante equivalente a, no mínimo R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado que o valor exato do montante mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do Preço de Emissão (conforme definido no Ato do Administrador), nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do anexo do Ato do Administrador, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta, as quais serão confirmadas posteriormente por novo ato do administrador, quando da definição do Preço de Emissão.

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, que constarem do livro de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da divulgação do referido Anúncio de Início, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem,



conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”, a ser definido nos termos dos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Direito de Preferência**”), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) e pelo escriturador; e

(ii) por meio do Ato do Administrador, foi aprovada a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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

São Paulo, 05 de janeiro de 2021.

| | | | |
|---|---|--------------------------------------|--|
| ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896 | Assinado de forma digital por ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896 Dados: 2021.01.05 13:33:50 -03'00' | MARIANA GUERRA CINTRA:37033088850 | Digitally signed by MARIANA GUERRA CINTRA:37033088850 Date: 2021.01.05 13:36:24 -03'00' |
|---|---|--------------------------------------|--|

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(por seu administrador Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



ANEXO I

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 34.081.637/0001-71

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª Emissão do Fundo;

- (a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- (b) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** A quantidade exata de novas cotas da segunda emissão do Fundo (“**Novas Cotas**”) será determinada a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial;
- (c) **Montante da 2ª Emissão:** No máximo, R\$ 401.000.000,00 (quatrocentos e um milhões de reais), observado que o valor exato será determinado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou de redução em razão de distribuição parcial (“**Montante Inicial da Oferta**”);
- (d) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“**Novas Cotas Adicionais**”), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”);
- (e) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (f) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;
- (g) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) “**Investidores Institucionais**”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores



pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), cujo valor exato e quantidade de Novas Cotas equivalente serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) “**Investidores Não Institucionais**”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), cujo valor exato e quantidade de Novas Cotas equivalente serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

- (h) **Pessoas Vinculadas:** Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. 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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, observado que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Sobras, sendo consideradas como “**Pessoas Vinculadas**”, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta;
- (i) **Preço de Emissão:** Será correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo Fundo, conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme seja estabelecido nos documentos da Oferta, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, considerando a possibilidade de aplicação de um acréscimo ou desconto de até 5% (cinco por cento) (“**Preço de Emissão**”);



- (j) **Preço de Subscrição:** Corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária;
- (k) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devido pelos investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma Taxa de Distribuição Primária, cujo valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão. Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;
- (l) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), cujo valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (m) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (n) **Registro da Emissão:** A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
- (o) **Investimento Mínimo por Investidor:** R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), observado que o valor exato e a quantidade de Novas Cotas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão ("**Investimento Mínimo**");
- (p) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (q) **Destinação dos Recursos Captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (r) **Número de Séries e Classes:** Série e classe únicas;
- (s) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;



- (t) **Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, que constarem do livro de cotistas do Escriturador 3 (três) Dias Úteis contados da divulgação do referido Anúncio de Início, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Novas Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”, a ser definido nos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Direito de Preferência**”), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início (exclusive). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e escriturador;
- (u) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (v) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo de Distribuição**”);
- (w) **Coordenador Líder:** A **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78; e
- (x) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO
DO BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 34.081.637/0001-71**

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 34.081.637/0001-71 (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), e pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”):

CONSIDERANDO QUE, nos termos do Art. 17-A da Instrução CVM 472:

“O regulamento pode ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração:

I - decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II - for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone”;

RESOLVE o Administrador:

1. Aprovar a alteração do endereço da sede do Administrador, conforme consta no Artigo 1º do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Administrador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;”

2. Aprovar a alteração do Artigo 6º do Regulamento, em linha com orientações recebidas da Divisão de Fundos Listados e de Participações da CVM (“DLIP”) que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 6º O Administrador será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis Alvo e em quaisquer Ativos Imobiliários que sejam consistentes de imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis-Alvo e dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento. O Gestor será responsável pelo aconselhamento das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos Imóveis-Alvo e em quaisquer Ativos Imobiliários que sejam consistentes de imóveis, competindo-lhe selecionar, sugerir ao Administrador a aquisição, alienação, e assinaturas de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis Alvo e de imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento. O Gestor será, ainda, responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários que não forem imóveis e nos Ativos Financeiros, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, tais Ativos Imobiliários que não foram imóveis e Ativos Financeiros.

3. Aprovar a alteração do Artigo 7º, incisos (ii) e (vi) do Regulamento, em linha com orientações recebidas da DLIP, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 7º Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades: (...)

(i) originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, para o Fundo;

- (ii) assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários que não forem Imóveis Alvo ou outros imóveis, e Ativos Financeiros, em nome do Fundo;
 - (iii) recomendação ao Administrador acerca da estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis Alvo e em todos os demais Ativos Imobiliários que forem imóveis;
 - (...)
 - (vi) execução de estratégias de investimento e desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários, que não forem imóveis, e Ativos Financeiros;
 - (vii) elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, sendo certo que a efetiva execução dos investimentos e desinvestimentos em Imóveis Alvo ou em imóveis serão realizados pelo Administrador;
 - (...)
 - (x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, sendo no caso de Imóveis Alvo ou de demais Ativos Imobiliários que sejam imóveis, por meio de procuração outorgada pela Administradora, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo. Neste sentido o Gestor se obriga a compartilhar com o Administrador a ata de tais assembleias e a indicação de seu voto, em nome do Fundo.
4. Aprovar a alteração do Artigo 70, Parágrafo Único do Regulamento, em linha com orientações recebidas da DLIP, que passará a vigorar com a seguinte redação:
- “Parágrafo Único Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.”*
5. Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento, o qual, já alterado, passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento.

São Paulo, 25 de janeiro de 2021.

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:4053257689
6

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO
VERRONE
IANNARELLI:40532576896
Dados: 2021.01.26 17:57:04 -03'00'

LILIAN PALACIOS
MENDONCA
CERQUEIRA:052718
28778

Assinado de forma digital por
LILIAN PALACIOS
MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778
Dados: 2021.01.26 18:11:57
-03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

ANEXO I

REGULAMENTO ALTERADO
DO
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

“Ativos Financeiros”: Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso (i) acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vi) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;

“**Ativos Imobiliários**”: Significam: (i) os Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em sociedades de propósito específico que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de sociedades de propósito específico que tenham por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (v) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; (vi) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento; ou (vii) demais ativos permitidos pela regulamentação aplicável a fundos de investimento imobiliário;

“**Auditor Independente**”: A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços;

“**B3**”: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

“**BACEN**”: Banco Central do Brasil;

“**Capital Autorizado**”: Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo certo que fica expressamente excluído deste limite o montante da primeira emissão de Cotas do Fundo, bem como eventuais novas emissões de Cotas que sejam aprovadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas;

“**Código ANBIMA**”: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

“**Código Civil Brasileiro**”: Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

“**Conflito de Interesse**”: Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;

“**Cotas**”: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: A instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários;

“**Data de Emissão**”: Data da primeira integralização de Cotas objeto de cada emissão do Fundo, que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

“**Dia Útil**”: Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

“**Distribuição de Rendimentos**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 75, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

“**Escriturador**”: A instituição prestadora de serviço de escrituração de cotas devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“**FII**”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“**Fundo**”: o BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

“**Gestor**”: BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C - Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administrador de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM n.º 17.261, de 15 de julho de 2019;

“**IGP-M**”: Índice Geral de Preços - Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

“**Imóveis Alvo**”: Significam os empreendimentos imobiliários, primordialmente, imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais, localizados em qualquer parte do território nacional e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução da CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

“**IPCA**”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**Laudo de Avaliação**”: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472;

“**Lei 6.404**”: Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“**Lei 8.245**”: a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

“**Lei 8.668**”: a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário, entre outras providências;

“**Mercado Secundário**”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

“**Oferta Pública**”: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM;

“**Oferta Restrita**”: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, com esforços restritos, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476;

“**Ofertas**”: Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.

“**Pessoas Ligadas**”: Significa: (i) a sociedade controladora ou controlada do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, conforme o caso, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, conforme o caso, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens anteriores;

“**Patrimônio Líquido**”: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas, devidamente indicado neste Regulamento;

“**Política de Investimento**”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Público Alvo**”: As Cotas são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem

como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Ofertas;

“**Regulamento**”: O presente regulamento do Fundo;

“**Representante dos Cotistas**”: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 472; e

“**Taxa de Administração**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento.

“**Taxa de Distribuição Primária**”: Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição de Cotas - à exceção da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, na qual não será cobrada Taxa de Distribuição Primária - e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas;

“**Taxa de Gestão**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

“**Taxa de Performance**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 3º do Artigo 8º deste Regulamento;

“**Termo de Adesão**”: Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista, quando da subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iii) da Política de Investimento; e (iv) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas.

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number* (GIIN) W9WKQW.00000.SP.076.

Parágrafo 2º: Compete ao Administrador, observado o Artigo 6º abaixo, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, em especial as restrições impostas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - (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; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observado o Artigo 6º abaixo;
 - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
 - (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
 - (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) até o término do procedimento;
 - (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
 - (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - (x) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
 - (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo sob responsabilidade de tais terceiros;
 - (xii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas;

- (xiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- (xiv) informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, 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.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do Imóvel Alvo;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, observado o Artigo 19, Parágrafo 8º, abaixo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso (x) não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 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.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso (ix) do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas.

Artigo 6º O Administrador será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis Alvo e em quaisquer Ativos Imobiliários que sejam consistentes de imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis-Alvo e dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento. O Gestor será responsável pelo aconselhamento das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos Imóveis-Alvo e em quaisquer Ativos Imobiliários que sejam consistentes de imóveis, competindo-lhe selecionar, sugerir ao Administrador a aquisição, alienação, e assinaturas de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis Alvo e de imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento. O Gestor será, ainda, responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários que não forem imóveis e nos Ativos Financeiros, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, tais Ativos Imobiliários que não foram imóveis e Ativos Financeiros.

Parágrafo Único: Cabe ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos Financeiros, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Artigo 7º Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

- (i) originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, para o Fundo;
- (ii) assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários que não forem Imóveis Alvo ou outros imóveis, e Ativos Financeiros, em nome do Fundo;
- (iii) recomendação ao Administrador acerca da estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis Alvo e em todos os demais Ativos Imobiliários que forem imóveis;

- (iv) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (v) monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros;
- (vi) execução de estratégias de investimento e desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários, que não forem imóveis, e Ativos Financeiros;
- (vii) elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, sendo certo que a efetiva execução dos investimentos e desinvestimentos em Imóveis Alvo ou em imóveis serão realizados pelo Administrador
- (viii) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhes relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- (ix) realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, observado o limite do Capital Autorizado;
- (x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, sendo no caso de Imóveis Alvo ou de demais Ativos Imobiliários que sejam imóveis, por meio de procuração outorgada pela Administradora, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo. Neste sentido o Gestor se obriga a compartilhar com o Administrador a ata de tais assembleias e a indicação de seu voto, em nome do Fundo.

CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano, dividida da seguinte forma:

- (i) **Remuneração do Administrador:** 0,13% a.a. (treze centésimos por cento ao ano) sobre o valor contábil do patrimônio ou valor de mercado do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada a seguinte base de cálculo:
- (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou
 - (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).
- (ii) **Remuneração do Gestor:** a totalidade do saldo remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da remuneração do Administrador prevista no item (i) acima;
- (iii) **Remuneração do Banco Liquidante:** será devido o valor mensal de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), quando houver necessidade de contratação de prestador de serviços de Banco Liquidante.

Parágrafo 1º: O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido como base de cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os 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.

Parágrafo 2º: Os valores devidos a título de Taxa de Administração nos termos deste Artigo 8º serão calculados à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo. O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início das atividades do Fundo.

Parágrafo 3º: Além da remuneração prevista acima, o Gestor fará jus à Taxa de Performance calculada nos termos da fórmula abaixo, e devida desde que ela seja superior a zero ($TP > 0$):

$$TP = \{0,20 * [Vi \text{ Corrigido} * (\Sigma i \text{ Corrigido} \% - \Sigma p \text{ Corrigido} \%)]\} + TP_{n-1}$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Vi Corrigido = valor total integralizado de Cotas, ajustado por eventuais amortizações, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo IBGE, entre a data da respectiva integralização e a data de apuração da Taxa de Performance;

Σi Corrigido % = quociente calculado entre (a) o valor total distribuído aos cotistas, já deduzido de todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a título de dividendos e ganhos de capital, no semestre de apuração da Taxa de Performance, e (b) Vi Corrigido, conforme calculado acima;

Σp Corrigido % = *benchmark* de 6% (seis por cento) ao ano, calculado *pro-rata die* no semestre de apuração da Taxa de Performance.

TP_{n-1} = eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião da liquidação do Fundo.

Artigo 9º Este Regulamento não prevê o pagamento de quaisquer taxas e/ou remunerações de consultoria imobiliária.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída. A cada emissão, o Fundo poderá, conforme alinhado entre o Administrador e o Gestor, contratar prestador de serviços para a distribuição das Cotas, o qual receberá a Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, poderão ser substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e/ou de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como, respectivamente, na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado ao mercado em geral, por meio de notificação a ser divulgada em seu site, no site da B3 e na CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 7º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas 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.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 4º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação

do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços (i) a seu exclusivo critério quando decorrente de previsão constante na regulamentação; (ii) ou mediante recomendação do Gestor, quando visar os melhores interesses do Fundo e dos Ativos detidos pelo Fundo, em linha com o rol exemplificativo constante no Artigo 16 a seguir.

Parágrafo 1º: Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 2º: Não obstante o disposto acima, é dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, 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 BACEN ou pela CVM.

Artigo 13 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderão ser prestados pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratados pelo Administrador. Nos termos da regulamentação em vigor, o Gestor também poderá atuar como distribuidor das Cotas e ser remunerado por tal prestação de serviços, caso seja aprovado em assembleia, sendo a aprovação em assembleia dispensada exclusivamente para a primeira emissão de Cotas ou caso o Gestor não venha a ser remunerado.

Artigo 14 Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição devidamente habilitada para tanto que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

Artigo 15 Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472.

Artigo 16 O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestar os serviços de engenharia, arquitetura, diligência ambiental, diligência legal, outras consultorias necessárias para desenvolvimento e comercialização (locação ou arrendamento) dos Imóveis Alvo, administração dos Imóveis Alvo e exploração do direito de superfície, do usufruto e do direito de uso dos respectivos Imóveis Alvo.

Parágrafo Único: Independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, se for o caso, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Artigo 17 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis Alvo e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

Parágrafo Único: O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Imobiliários pelo Fundo, observada a Política de Investimentos constante do Capítulo VII abaixo. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional.

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, correspondentes à parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão investidos em Ativos Financeiros e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 70, abaixo.

Parágrafo 1º: Pelo menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido deverá estar alocado diretamente em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º: Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Imobiliários, conforme disposto acima, poderão ser alocados em Ativos Financeiros, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido, observado que os limites mencionados acima deverão ser observados em até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada nova Oferta do Fundo.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Parágrafo 4º: A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, caso aplicável. Adicionalmente, a aquisição de Imóveis Alvo, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Parágrafo 5º: A parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, respeitados os percentuais e critérios acima definidos. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

Parágrafo 6º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido.

Parágrafo 7º: O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 8º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Artigo 20 O Administrador selecionará os investimentos do Fundo, considerando as recomendações do Gestor, caso aplicável, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e a recomendação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros.

Artigo 21 Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

Artigo 22 O Administrador mediante recomendação do Gestor, no caso dos Imóveis Alvo, e/ou o Gestor, nos demais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, selecionarão, conforme o caso, os investimentos do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados as situações de Conflito de Interesses em que será necessária a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos de Regulamento e da Instrução CVM 472, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e nos termos deste Regulamento.

Artigo 23 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 24 Não poderá votar, nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor, consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador, Gestor, consultor especializado para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de Imóveis Alvo, Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Artigo 25 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 23 deste Regulamento refletem a Instrução CVM 472. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM 472 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 26 Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento e exceto nas situações de Conflito de Interesses. No caso de integralização de Cotas em bens, inclusive Ativos Imobiliários, ou direitos relativos aos Ativos Imobiliários, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação, pelos Cotistas, da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo, caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis ou Colliers International do Brasil,

exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses, nos termos deste Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 27 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- (i) Ativos Imobiliários; e
- (ii) Ativos Financeiros.

Artigo 28 Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (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.

Artigo 29 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 30 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO IX - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 31 A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: O critério de apuração dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

Parágrafo 2º: No caso de Ativos Imobiliários que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

Parágrafo 3º: Após o reconhecimento inicial, os Ativos Imobiliários para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução da CVM n.º 516, de 30 de dezembro de 2011, conforme alterada, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

Artigo 31 Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no Parágrafo 3º acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 33 O objetivo do Fundo e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Parágrafo 1º: A rentabilidade das Cotas não coincide necessariamente com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo, em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

Parágrafo 2º: As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3º: A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento e no Informe Anual supracitado, potenciais investidores deverão observar os fatores de risco que venham a ser indicados em documentos de cada Oferta de Cotas de emissão do Fundo.

CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 34 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 34, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas fora do limite do Capital Autorizado, mediante convocação realizada pelo Administrador, quando solicitada pelo Gestor;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do Prazo de Duração;
- (viii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer dos casos previstos no Artigo 17-A da Instrução CVM 472.

Artigo 35 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 36 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 77, item (v), alíneas (a) a (c) do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 77, item (v), também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 37 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 38 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 34 acima, que correspondem às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem cumulativamente, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas e:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) do Parágrafo 6º acima;
- (ii) no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei 6.404; ou
- (iii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 39 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pelo Administrador mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (*e-mail*), a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 40 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 41 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item (ix), do Parágrafo 1º do artigo 34, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 42 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 43 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras 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 por ele detida;
 - (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 de Cotistas; e
- (vii) exercer as atribuições descritas neste Artigo 43 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) 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 item (vi) deste Artigo 43.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador 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 43 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 44 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 43 deverão incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 42 acima; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 45 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Artigo 46 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, são escriturais e nominativas, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Artigo 47 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Artigo 48 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo.

Artigo 49 A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos de Suplemento constante ao Regulamento e dos demais itens deste Capítulo, que disciplinam, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

Artigo 50 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 2º abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

Parágrafo 2º: Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma deste Artigo, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência preferencialmente: (i) o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Oferta (observada em qualquer caso a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo 3º: No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese da utilização do Capital Autorizado, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Parágrafo 4º: Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável e observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Artigo 51 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor.

Artigo 52 Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Artigo 53 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que, no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, bem como o disposto neste Regulamento acerca do público alvo do Fundo.

Artigo 54 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Artigo 55 Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o documento de aceitação da Oferta, o Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento e, se aplicável, a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Único: A assinatura de um boletim de subscrição das Cotas poderá ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura de um documento de aceitação da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM n.º 860, de 22 de julho de 2020.

Artigo 56 Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observados os demais prazos regulamentares aplicáveis.

Artigo 57 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do documento de aceitação da Oferta, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no Parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 1º: Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da Oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da Oferta.

Parágrafo 2º: A cada nova Oferta, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no documento de aceitação da Oferta e nas leis e regulamentações aplicáveis e observado que será realizada fora do ambiente da B3.

Artigo 58 As Cotas serão admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado. Sem prejuízo do quanto disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o decurso do prazo regulatório contados a partir da data de encerramento da Oferta Restrita, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

Artigo 59 Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Artigo 60 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Artigo 61 No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial das cotas, e observada a possibilidade de aumento em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Artigo 62 As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas por investidores profissionais e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

Artigo 63 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 64 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 65 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 66 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (vi) do Parágrafo 1º do Artigo 34 deste Regulamento;
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Artigo 67 O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 68 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 67 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas ainda em circulação.

Artigo 69 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 70 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, 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, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição, observados que tais gastos poderão ser arcados pela Taxa de Distribuição Primária;
- (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 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 às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (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 do Administrador 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) honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (xiii) gastos necessários à 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; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 71 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- (ii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo;
- (iii) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador, mediante recomendação do Gestor, aprovará a emissão de novas Cotas, desde que respeitados os limites do Capital Autorizado, ou convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 72 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 73 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 74 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Imóveis Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 75 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não

distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas em um determinado período, conforme acima disposto, o seu pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que tratam os Parágrafos 1º, 2º e 3º acima, os titulares de Cotas no fechamento do 6º (sexto) Dia Útil anterior, exclusive, à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 76 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do distribuidor das Cotas, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do documento de aceitação da Oferta.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador ou pelo Gestor sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador, bem como em seu endereço na rede mundial de computadores (www.vortex.com.br).

Artigo 77 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - (b) o relatório do Administrador, nos termos do parágrafo 2º do artigo 39 da Instrução CVM 472;
- (v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o parecer do Auditor Independente; e
 - (c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- (vi) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (vii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- (viii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 78 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 77 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste Artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Artigo 79 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIX - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

Artigo 80 O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira dos Fundos que gere, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorga ao Gestor representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XIX - TRIBUTAÇÃO

Artigo 81 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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. Para evitar tributação aos Cotistas pessoa física, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Parágrafo 1º: Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º: O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 82 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 83 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário atualmente vigente.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 84 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 25 de janeiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador



ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO
56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder (“Coordenador Líder”) da distribuição pública primária da segunda emissão de cotas do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Oferta”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71 (“Fundo”), administrado pelo **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta (“Prospecto”), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.



São Paulo, 08 de março de 2021

FABRICIO CUNHA DE
ALMEIDA:0563886471
7

Assinado de forma digital por
FABRICIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717
Dados: 2021.03.08 10:31:28 -03'00'

GABRIEL KLAS DA
ROCHA
LEAL:08711082755

Assinado de forma digital por
GABRIEL KLAS DA ROCHA
LEAL:08711082755
Dados: 2021.03.08 10:31:57 -03'00'

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO
56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de administrador do **BLUEMACAW LOGÍSTICA 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 alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da segunda emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 08 de março de 2021

| | | | |
|------------------------|--|--------------------------|---|
| ARIANE DE CARVALHO | Assinado de forma digital por ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE | LAIS HELENA OCTAVIANO | Assinado de forma digital por LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN:41139911899 |
| SALGADO VERRONE | IANNARELLI:40532576896 | MANARIN:41139911 | Dados: 2021.03.08 10:37:07 |
| IANNARELLI:40532576896 | Dados: 2021.03.08 10:34:16 -03'00' 899 | | -03'00' |

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador



ANEXO V

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12/02/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)**Informe Anual**

| | | | |
|---|---|--|------------------------|
| Nome do Fundo: | BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | CNPJ do Fundo: | 34.081.637/0001-71 |
| Data de Funcionamento: | 21/10/2020 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | BRPATLCTF003 | Quantidade de cotas emitidas: | 1.900.000,00 |
| 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: | 31/12 |
| Mercado de negociação das cotas: | Bolsa | Entidade administradora de mercado organizado: | BM&FBOVESPA |
| Nome do Administrador: | VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. | CNPJ do Administrador: | 22.610.500/0001-88 |
| Endereço: | Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- PINHEIROS- São Paulo- SP- 05425-020 | Telefones: | (11) 3030-7177 |
| Site: | www.vortx.com.br | E-mail: | admfundos@vortx.com.br |
| Competência: | 12/2020 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|---|--------------------|---|------------------------------|
| 1.1 | Gestor: BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA. | 31.881.090/0001-09 | Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo | 2050-4700 |
| 1.2 | Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. | 22.610.500/0001-88 | Rua Gilberto Sabino, 215, 4º ANDAR- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020 | 3030-7177 |
| 1.3 | Auditor Independente: ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA | 59.527.788/0001-31 | Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP | 2573-3000 |
| 1.4 | Formador de Mercado: - | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | 02.332.886/0011-78 | Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar | |
| 1.6 | Consultor Especializado: - | ../- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: - | ../- | | |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços!: Não possui informação apresentada. | | | |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período | | | |
| | Relação dos Ativos adquiridos no período | Objetivos | Montantes Investidos | Origem dos recursos |
| | Imovel situado na Estrada dos Palmares, número 1000, Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ | Renda de locacao | NaN | 1a emissao de cotas do fundo |
| 3. | Programa de investimentos para os exercicios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: | | | |
| | Execução de aquisições do pipeline, conforme descrito no prospecto da 2a emissao de cotas. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercicio findo | | | |
| | Fundo com resultado em linha com o resultado projetado quando da 1a oferta de cotas. | | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=142234&cvm=true>

1/4

12/02/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | | | |
|------|--|---------------------------------------|--|
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | |
| | Houve aumento da atratividade de investimentos no mercado imobiliário dado a rápida redução da taxa básica de juros e a abertura do real estate spread. No mercado logístico, nos últimos anos, a demanda retornou com mais força que a oferta, criando espaço para redução de vacância e recuperação de valores de aluguel | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira | | |
| | Os fundamentos econômicos e imobiliários são fortes no longo prazo, com o baixo nível da taxa de juros criando uma demanda por ativos reais aliado a um spread atrativo entre o IFIX e a taxa da NTN-B com vencimento de 5 (cinco) anos. Além disso, há espaço para crescimento do segmento de galpões dado que o mercado é altamente subpenetrado no Brasil com escassez de ativos de qualidade | | |
| 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) |
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
| | BM I | 178.302.413,25 | NÃO |
| | FII BM II | 3.471.969,10 | SIM |
| 6.1 | Críticos utilizados na referida avaliação | | |
| | Comportamento do mercado e perspectivas definidas anteriormente para o fundo. | | |
| 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 existem processos judiciais no período avaliado. | | |
| 10. | Assembleia Geral | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: | | |
| | Rua Gilberto Sabino, 215, 4º ANDAR- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020 www.vortex.com.br | | |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. | | |
| | A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária. | | |
| 10.3 | Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. | | |
| | A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas. | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. | | |
| | Não há informação apresentada. | | |
| 11. | Remuneração do Administrador | | |
| 11.1 | Política de remuneração definida em regulamento: | | |
| | Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano, dividida da seguinte forma: 0,13% a.a. (treze centésimos por cento ao ano) sobre o valor contábil do patrimônio ou valor de mercado do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada a seguinte base de cálculo: (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX). | | |
| | Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
| | 318.194,41 | 0,17% | 0,00% |
| 12. | Governança | | |
| 12.1 | Representante(s) de cotistas | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 12.2 | Diretor Responsável pelo FII | | |
| | Nome: | Marcos Wanderley Pereira | Idade: 46 |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=142234&cvm=true>

2/4

12/02/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | | | | | |
|---|--------------------------|---|--|------------------------|------------------------|
| Profissão: | Diretor | CPF: | 1425563783 | | |
| E-mail: | mw@vortx.com.br | Formação acadêmica: | Superior Completo | | |
| 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: | 13/04/2018 | | |
| Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos | | | | | |
| Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram | | |
| Vórtx DTVM | 2016 até a presente data | Administrador de Carteira de Valores Mobiliários | Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários | | |
| Banco Petra S.A. | 2009 a 2015 | Vice Presidente | Responsável pela estruturação e implantação da instituição das áreas de suporte. | | |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | | | |
| Evento | | Descrição | | | |
| Qualquer condenação criminal | | | | | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | | | | |
| 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido. | | | | | |
| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
| Até 5% das cotas | 61,00 | 960.000,00 | 50,53% | 15,11% | 35,42% |
| Acima de 5% até 10% | 3,00 | 440.000,00 | 23,16% | | 23,16% |
| Acima de 10% até 15% | | | | | |
| Acima de 15% até 20% | | | | | |
| Acima de 20% até 30% | 1,00 | 500.000,00 | 26,32% | | 26,32% |
| Acima de 30% até 40% | | | | | |
| Acima de 40% até 50% | | | | | |
| Acima de 50% | | | | | |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008 | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 15. Política de divulgação de informações | | | | | |
| 15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. | | | | | |
| Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM. | | | | | |
| 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://vortx.com.br/ | | | | | |
| 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://vortx.com.br/ | | | | | |
| 15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. | | | | | |
| Não possui informação apresentada | | | | | |
| 16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo: | | | | | |
| Não possui informação apresentada | | | | | |
| Anexos | | | | | |
| 5.Riscos | | | | | |

Nota

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=142234&cvm=true>

3/4



12/02/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | |
|----|---|
| 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 VI

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

Blue Macaw

Estudo de Viabilidade

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2ª Emissão de Cotas

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Avisos..... | 3 |
| Objetivo..... | 4 |
| Características Gerais do Fundo e da Oferta..... | 5 |
| Base Legal..... | 5 |
| Volume Inicial da Oferta..... | 5 |
| Duração..... | 5 |
| Taxa de Administração..... | 5 |
| Taxa de Performance..... | 5 |
| Público-alvo..... | 6 |
| Valor Unitário das Novas Cotas..... | 6 |
| Coordenador Líder da Oferta de Cotas..... | 6 |
| Administrador e Escriturador..... | 7 |
| Gestor..... | 7 |
| Auditor..... | 7 |
| Histórico..... | 7 |
| Visão Geral BlueMacaw..... | 7 |
| Mercado..... | 10 |
| O Fundo:..... | 13 |
| Premissas do Estudo de Viabilidade..... | 15 |
| Cenário Econômico..... | 16 |
| Política e Estratégia de Investimento do Fundo..... | 16 |
| Distribuição de Rendimentos..... | 16 |
| Pipeline:..... | 17 |
| Fluxo de Caixa Esperado..... | 20 |
| Comparação de parâmetros de entrada:..... | 20 |

Avisos

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS PASSADOS OU ESTIMATIVAS, ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RETORNOS ESPERADOS APRESENTADOS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO DE NATUREZA HIPOTÉTICA E NÃO TEM COMO INTENÇÃO PREVER EVENTOS FUTUROS, MAS SIM INDICAR OS RETORNOS QUE O GESTOR BUSCA ALCANÇAR COM SEU PORTFÓLIO. OS RETORNOS ESPERADOS BASEIAM-SE EM MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS OS QUAIS O GESTOR CONSIDERA RAZOÁVEIS NAS ATUAIS CIRCUNSTÂNCIAS, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE QUAISQUER INVESTIMENTOS OU EVENTOS FUTUROS OCORRERÃO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO APRESENTADO CONSEGUIRÁ IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA OU ATINGIRÁ SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

Objetivo

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”) com o propósito de analisar a viabilidade da 2ª emissão de cotas do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.081.637/0001-71 (“Fundo”).

O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis Alvo e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos, nos termos do Regulamento, e, complementarmente, Imóveis e em Valores Mobiliários.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, o Administrador e o Gestor deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e/ou por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo em relação a um único Ativo Imobiliário pelo Fundo.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Cotas de FII, Valores Mobiliários e em Ativos Financeiros serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Imóveis serão aconselhados pelo Gestor, e realizados diretamente pelo Administrador.

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Base Legal

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

Volume Inicial da Oferta

Inicialmente de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem prejuízo de eventuais Novas Cotas adicionais, conforme detalhado nos Documentos da Oferta.

Duração

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

Taxa de Administração

Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Fundo, a Taxa de Administração é de 0,95% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo divididos da seguinte forma:

- 0,13% (treze centésimos por cento) devidos a Administradora;
- 0,82% (noventa centésimos por cento) devidos ao Gestor.

Taxa de Performance

Além da remuneração prevista acima, o Gestor fará jus à Taxa de Performance calculada nos termos da fórmula abaixo, e devida desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = \{0,20 * [Vi \text{ Corrigido} * (\Sigma i \text{ Corrigido} \% - \Sigma p \text{ Corrigido} \%)]\} + TP_{n-1}$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Vi Corrigido = valor total integralizado de Cotas, ajustado por eventuais amortizações, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo IBGE, entre a data da respectiva integralização e a data de apuração da Taxa de Performance;

Σi Corrigido % = quociente calculado entre (a) o valor total distribuído aos cotistas, já deduzido de todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a título de

dividendos e ganhos de capital, no semestre de apuração da Taxa de Performance, e (b) Vi Corrigido, conforme calculado acima;

Σp Corrigido % = benchmark de 6% (seis por cento) ao ano, calculado *pro rata die* no semestre de apuração da Taxa de Performance.

TPn-1 = eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião da liquidação do Fundo.

Público-alvo

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

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

Valor Unitário das Novas Cotas

R\$105,00 por Nova Cota incluindo taxa de distribuição primária

Coordenador Líder da Oferta de Cotas

XP Investimentos Corretora De Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários S.A.

Administrador e Escriturador

Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários LTDA.

Gestor

BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda.

Auditor

Ernst & Young Assessoria Empresarial LTDA.

Histórico

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, totalmente subscritas e efetivamente integralizadas por 30 (trinta) investidores, atingindo o montante total de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais).

Visão Geral BlueMacaw

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Por que BlueMacaw?



Fonte: Gestor

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



Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

+R\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos últimos 10 anos

+R\$2bi

Em ativos sob gestão

+25%¹

Histórico do time em retorno sobre investimentos

- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background institucional incluindo Blackstone, BTG Pactual, Goldman Sachs e Credit Suisse

Fonte: Gestor

¹ Track record dos sócios BlueMacaw

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



Nosso Histórico

Mais de 10 anos de experiência de investimentos imobiliários

2009-14

> **BTG Pactual**

- Sócios BlueMacaw no início e gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR11), FoF (BFF11), CRI (FEC11) e Hotel (HTM11)

2015-19

> **Blackstone**

- Gestão LatAm
- US\$2bn AuM

2019

> **Aquisição Novotel Berrini**



2019

> **Aquisição CENESP**



2019-20

> **Aquisição CENU(BLMO11)**



2020

> **1ª Oferta FoF (BLMR11)**



2019-20

> **Acordo estratégico em 2020 com XP Inc e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw**



2020

> **1ª Oferta FI Log (BLMG11)**



2021

> **2ª Oferta FoF (BLMR11)**



Fonte: Gestor

Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw tem presença no mercado imobiliário

| Oportunístico | Core+ | Crédito |
|--|--|---|
| Aquisição de ativos imobiliários visando ganhos de capital por meio de melhorias significativas de gestão e otimização da estrutura de capital | Imóveis estabilizados, com horizonte de longo prazo visando base previsível de renda com apreciação de capital a longo prazo | Soluções criativas de financiamento ao longo da estrutura de capital e espectro de risco (<i>high yield / high grade</i>) |
| +R\$6bi investidos ¹ TIR 26% a.a. ¹ | +R\$2bi geridos | +R\$20bi estruturados ¹ |
| Estratégias incluem reposicionamento, <i>growth</i> e <i>distress</i> . Após implementação de mudanças, ativos são vendidos para investidores de longo prazo no modelo <i>buy, fix, sell</i> | Inclui Fundos Imobiliários (FIs) do tipo tijolo, bem como FoFs (Fund of Funds) visando geração de renda | Operações fundamentadas por análise especializada dos ativos imobiliários que lastreiam os financiamentos levando em conta uma visão holística na estruturação e aprovação de crédito |

Fonte: Gestor
1. Track record dos sócios BlueMacaw

Time Experiente e Consistente

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

Fonte: Gestor

Mercado

Os gráficos abaixo ilustram o tamanho do mercado de FII no Brasil, bem como uma comparação com o seu veículo análogo em outros países, mostrando que ainda há espaço para crescimento do mercado:

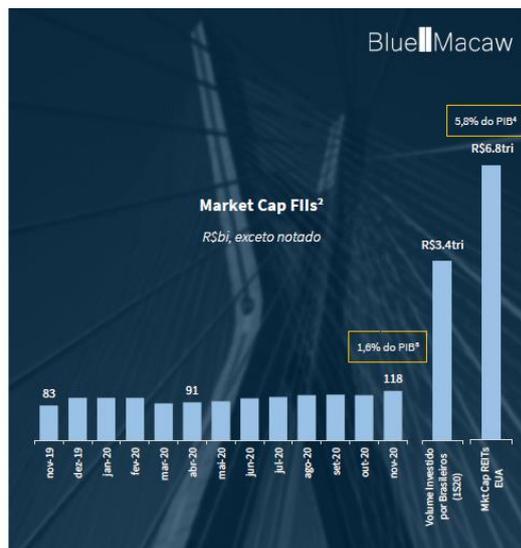
BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

O Brasil tem um mercado imobiliário incipiente...

Volume de investimento na região é pequeno comparado com outros mercados mais relevantes e potencial do mercado de capitais para imobiliário é alto



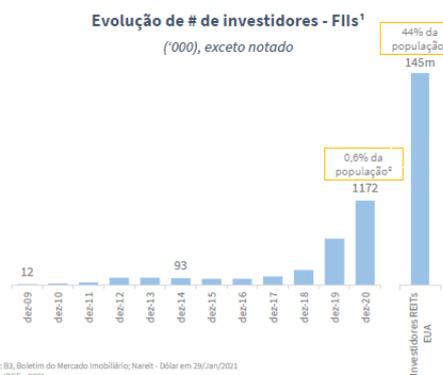
1. Fonte: Cushman & Wakefield Global Investment Atlas 2019
 2. Fonte: IB3, Boletim do Mercado Imobiliário, Narec, Arriba - Dólar em 29/Jan/2021
 3. Fonte: IBGE - 2018
 4. Fonte: World Bank - 2019



BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

...com liquidez crescente e amplo espaço para crescimento

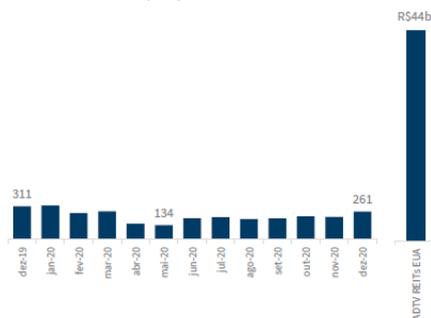
Aumento significativo na base de investidores acarretando em maior liquidez dos produtos imobiliários



1. Fonte: IB3, Boletim do Mercado Imobiliário, Narec - Dólar em 29/Jan/2021
 2. Fonte: IBGE - 2021
 3. Fonte: Census USA - 2021

Evolução de Liquidez - FIIs¹

ADTV (R\$m), exceto notado



Além disso, o gestor acredita que os fundamentos econômicos e imobiliários são fortes e positivos no longo prazo, com o baixo nível da taxa de juros criando uma demanda por ativos reais e fortalecendo o mercado de investimentos

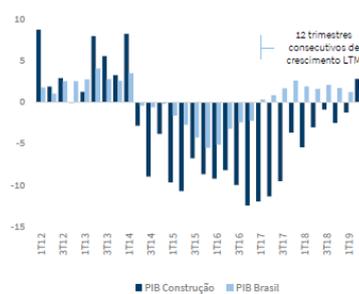
BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

...e com bons fundamentos imobiliários

Nos últimos anos, demanda retomou com mais força que oferta criando espaço para recuperação de vacância e preço. Ao mesmo tempo, juros baixo e inflação sob controle fortalecem o mercado de investimentos

PIB Brasil e PIB Construção Civil¹

Trimestre atual v.s. trimestre ano anterior



1. Fonte: IBGE
2. Fonte: Banco Central, IBGE

SELIC e Inflação²

Taxa acumulada de 12 meses



O gestor enxerga alto potencial de crescimento do mercado de galpões brasileiro, conforme demonstrado nos gráficos a seguir:

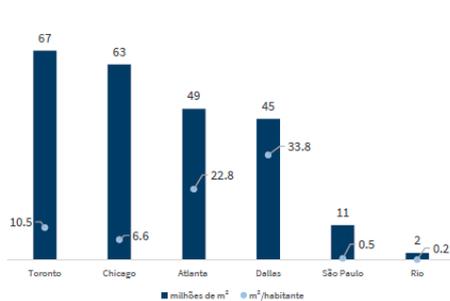
BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Mercado de galpões é altamente sub-penetrado no Brasil...

Na visão da Gestora, há grande deficiência de galpões no Brasil, com o mercado inteiro do país menor do que o mercado logístico da cidade de Chicago

Mercado de Galpões¹

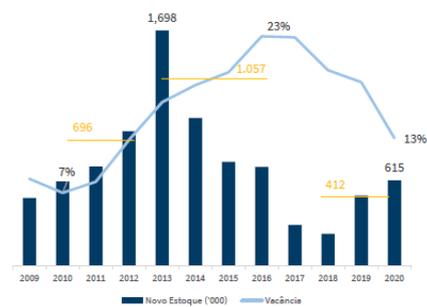
Milhões de m² e m²/habitante



1. Fonte: Cushman & Wakefield

Novo Estoque e Vacância Galpões¹

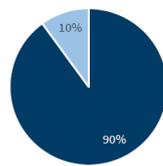
'000 m²



...com escassez de ativos de qualidade e oportunidade de crescimento de FIIs

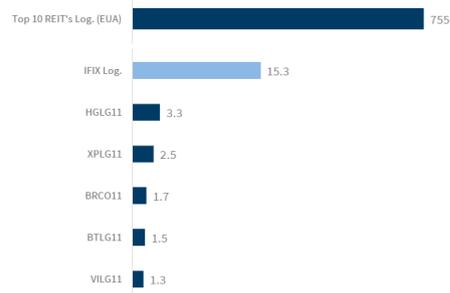
Apenas 11% do total em ativos Classe A ou superior e *market cap* dos principais FIIs 50x menor que o mercado norte americano

Classe Ativos¹
% ABL total



1. Fonte: CBRE
2. Fonte: Clube Fil e Yahoo Finance (04/Fev/2021)

FIIs Logísticos²
Market cap (R\$bi)



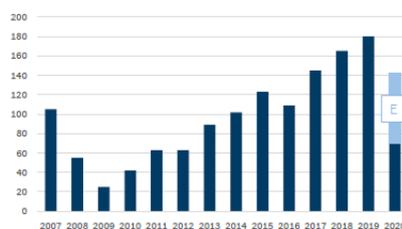
A pandemia do COVID-19, declarada pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, trouxe inúmeros impactos aos mercados globais durante o ano 2020. Dentre os diversos impactos advindos da pandemia, o estímulo ao isolamento social como medida de prevenção à doença, o que por um lado trouxe perdas significativas para diversos setores da economia, e por outro trouxe um crescimento significativo de *e-commerce*, como amplamente noticiado na mídia.

O mercado de galpões se beneficia diretamente do crescimento de *e-commerce*, ao qual, como mostrado adiante, o Fundo possui relevante exposição por conta de seus inquilinos:

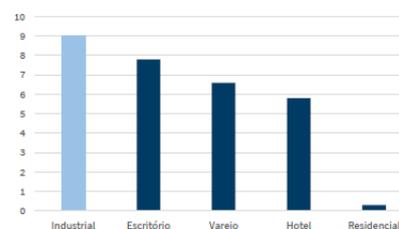
Segmento com alto investimento e perspectivas de crescimento...

Investimentos em galpões vem crescendo no mundo e é o principal setor imobiliário da América Latina. Na visão da Gestora, demanda deve crescer puxada pelo *e-commerce*

Volume Global de Transações Industriais/Logísticas¹
Volume Total de Investimentos (US\$bi)



Invest. em Prop. Comerciais LatAm¹
Volume Total de Investimentos 2015-2019 (US\$bi)



...a cada US\$1bi em vendas por *e-commerce*...

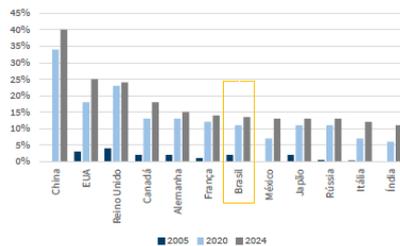
...gera uma demanda de mais de 100 mil m² de área de distribuição¹

1. Fonte: RCA (Americas), CBRE Research, 27/2020

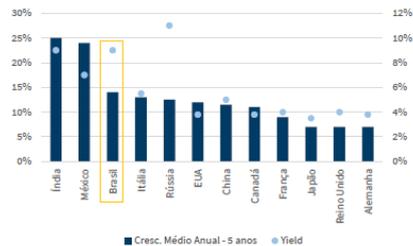
...tendo e-commerce como driver de crescimento de demanda

Baixa penetração de e-commerce no Brasil mas com alta perspectiva de crescimento anual médio nos próximos anos

Penetração do e-commerce¹
% das vendas totais de varejo



Crescimento e-commerce & yield industrial/logístico²
Crescimento médio anual nos próximos 5 anos & %



1. Fonte: Euromonitor, CBRE Research, Agosto 2020
2. Fonte: Euromonitor, Setembro 2020

O Fundo:

O quadro abaixo resume o que o Gestor entende ser os diferenciais do Fundo, bem como sua estratégia para atingir o resultado projetado neste Estudo de Viabilidade:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

BlueMacaw Logística FII

Gestão institucional de investimentos imobiliários no setor de galpões com foco em renda, também buscando apreciação de capital.



ESTRATÉGIA

- **Investimentos alvo:** ativos resilientes com alto potencial de geração de renda
- **Setores:** galpões logísticos e industriais
- **Geografia:** território nacional com foco na região Sudeste
- **Inquilinos:** imóveis nos quais inquilinos tem alto custo de mudança e razão técnica de estar na localização



DIFERENCIAIS

- **Originação e Execução:** deal flow proprietário com foco em processos não competitivos
- **Gestão ativa:** histórico de geração de valor operacional na relação com inquilinos
- **Liquidez:** foco em ativos dentro ou próximos dos principais centros urbanos buscando ganhos adicionais com reciclagem de portfólio

Fonte: Gestor

A imagem abaixo resume a visão do Gestor sobre os benefícios de investir no Fundo assim como seu histórico desde a primeira oferta:

Histórico do Fundo

- ✓ Rápida Alocação de Capital
- ✓ Pagamento Estável de Dividendos
- ✓ Aumento do Fundo via *Follow-On*

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| <p>30/Out/20</p> <ul style="list-style-type: none"> > IPO • R\$190 milhões | <p>3/Nov/20</p> <ul style="list-style-type: none"> > Aquisição BTS Rio de Janeiro  | <p>17/Nov/20</p> <ul style="list-style-type: none"> > Emissão CRI • R\$235 milhões • 10 anos | <p>Dez/20-Atual</p> <ul style="list-style-type: none"> > Dividendos • 8.7% <i>dividend yield</i> anualizado¹ | <p>Abr/21</p> <ul style="list-style-type: none"> > Follow-On  |
|--|---|---|---|--|

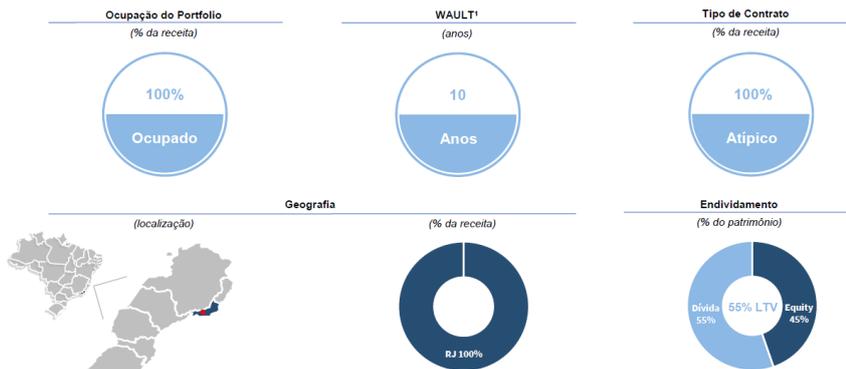
Fonte: Gestor
Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.
1. Yield calculado sobre os recursos aportados no Fundo à custo na data da aquisição (Nov/2020).

Os quadros a seguir apresentam as características atuais do Fundo:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Visão Atual do Fundo

100% de ocupação com WAULT¹ de 10 anos



Fonte: Gestor
1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio.

Portfolio - BTS Rio de Janeiro



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



DESTAQUES

RJ
50 km Centro

145k m²
ABL

AAA
Classe

100%
Ocupação
(Atípico 10 anos)

Inquilinos



Premissas do Estudo de Viabilidade

Premissas Estudo de Viabilidade

| | Principais Premissas | Comentários |
|--|--|---|
| Aquisição | <ul style="list-style-type: none"> Potencial de até R\$1.214m R\$2.875/m² | <ul style="list-style-type: none"> Excluindo ITBI + custos de transação + custos de oferta + reservas de manutenção |
| Aluguel | <ul style="list-style-type: none"> Potencial de até R\$9,3m por mês 22/m²/mês | <ul style="list-style-type: none"> Cap de entrada de 9,2% (8,6% considerando apenas aquisições dos ativos com CCV assinado) |
| Financiamento | | <ul style="list-style-type: none"> Aquisições desalavancadas, em linha com a estratégia de desalavancagem do fundo discutida no IPO |
| Reserva de Manutenção | <ul style="list-style-type: none"> Incluso no <i>all-in</i> de aquisição, individualmente por ativo | <ul style="list-style-type: none"> Premissas de reservas de manutenção levam em consideração dinâmica contratual com inquilinos, idade do ativo, visita e diligência técnica |
| Despesas | <ul style="list-style-type: none"> Despesas operacionais de 1,0% da receita | <ul style="list-style-type: none"> Condomínio e IPTU são pagos pelos inquilinos e arcados pelo Fundo na área vaga Premissas de despesas operacionais em linha com contratações recentes |
| Execução do Pipeline | <ul style="list-style-type: none"> Aquisição imediata dos ativos contratados Alocação integral dos recursos em 3 meses após oferta | <ul style="list-style-type: none"> Ativos contratados (88% do uso de recursos da oferta) estão em fase final de diligência |
| Dividend Yield Esperado Fundo Ano 1 | <ul style="list-style-type: none"> 7,6% | <ul style="list-style-type: none"> Assume dividend yield médio do pipeline adicional na alocação dos recursos remanescentes da oferta |

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

Cenário Econômico

Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiros e de capitais que venha a afetar de modo relevante os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, tais como alterações significativas nas taxas de juros, aumento relevante da inflação ou mudanças legislativas.

Política e Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, correspondentes à parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão investidos em Ativos Financeiros e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo.

Pelo menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido deverá estar alocado diretamente em Ativos Imobiliários.

Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Imobiliários, conforme disposto acima, poderão ser alocados em Ativos Financeiros, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido, observado que os limites mencionados acima deverão ser observados em até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada nova Oferta do Fundo.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Distribuição de Rendimentos

No presente Estudo de Viabilidade consideramos que os rendimentos gerados no Fundo serão distribuídos aos cotistas do Fundo mensalmente e de forma constante.

Pipeline:

O fundo possui contrato "CCV" assinado para a aquisição de três ativos destacados nos quadros a seguir assim como um robusto pipeline adicional:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Pipeline

Transações contratadas equivalem à 88% do uso de recursos da oferta base¹

| | ABL Aproximado (m ²) | Preço Aquisição (R\$m) | R\$ / m ² | Cap Rate % |
|--|----------------------------------|------------------------|----------------------|-------------|
| Portfólio Atual | 145,000 | \$390 | \$2,676 | 8.1% |
| Ativos Contratados | 95,000 | \$338 | \$3,609 | 8.6% |
| Atual + Contratados | 240,000 | \$728 | \$3,041 | 8.3% |
| Em Negociação | 325,000 | \$876 | \$2,666 | 9.4% |
| Pipeline Total (contratados + negociação) | 420,000 | \$1,214 | \$2,875 | 9.2% |
| Atual + Pipeline Total | 565,000 | \$1,604 | \$2,824 | 8.9% |



DESTAQUES

- Entry Cap de 8.6% nos ativos contratados e 9.2% na média do pipeline
- Ativos Contratados + Portfólio Atual:
 - 88% localizado na Região Sudeste
 - 100%² de ocupação com aluguel médio de R\$21/m²
 - 9 anos de prazo médio de contrato
 - Inquilinos com alta alavancagem ao setor de e-commerce

Fonte: Gestor

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

1. Considerando custos de transação, ITBI, reservas de copers e custos de oferta

2. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

Ativo em São Bernardo do Campo locado para Mercado Livre e Toyota:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Ativos Contratados - São Bernardo do Campo



DESTAQUES

SP
25 km Centro

27k m²
ABL

AAA
Classe

100%
Ocupação

Inquilinos



Fonte: Gestor

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

Ativo localizado em Jandira locado para empresas multinacionais:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Ativos Contratados - Jandira Park



Fonte: Gestor
Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.
1. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.750m².

DESTAQUES

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| SP 30 km Centro | 36k m² ABL |
| A Classe | 100%¹ Ocupação |

Inquilinos



Operação de Sale&Leaseback do principal ativo da empresa Medabil:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Ativos Contratados - SLB RS



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

DESTAQUES

| | |
|-------------------------|--|
| RS 195 km POA | 31k m² ABL |
| B Classe | 100% Ocupação (Atípico 15 anos) |

Inquilinos



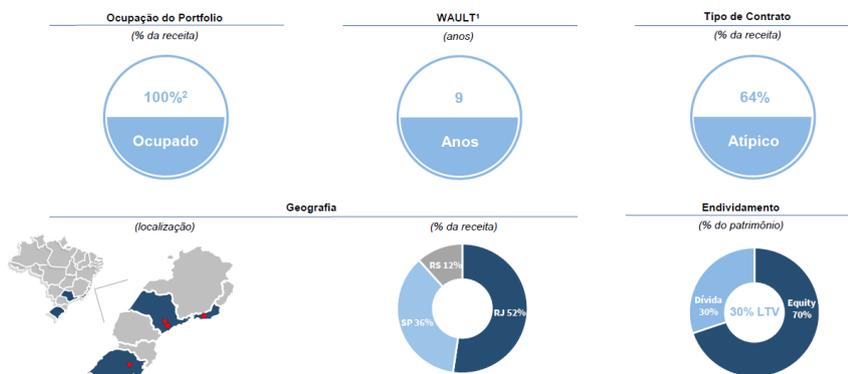
O quadro abaixo evidencia as características do fundo após a segunda oferta, considerando apenas a aquisição dos ativos com CCVs assinados:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Visão Pro-Forma do Fundo

Assumindo apenas aquisição dos Ativos Contratados



Fonte: Gestor
 1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio.
 2. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.750m².

O Fundo contará com um portfólio locado para inquilinos *premium* com alta relação com o setor de *e-commerce*:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Alavancagem ao Setor de E-Commerce

+75% dos inquilinos estão direta ou indiretamente ligados ao crescimento do setor de *e-commerce*



Fonte: Gestor
 Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.
 1. CNN/R/ Via Varejo
 2. EXAME/Forbes
 3. Autoesporte
 4. Medabil

Fluxo de Caixa Esperado

Abaixo é possível verificar o resultado-caixa esperado para os próximos 10 (dez) anos do Fundo levando em consideração as premissas apontadas neste Estudo de Viabilidade:

BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

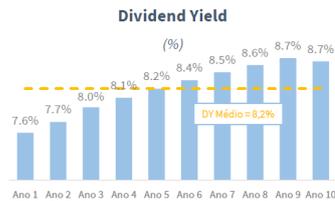
Blue Macaw

Estudo de Viabilidade¹

| Oferta | |
|----------------------------------|----------|
| R\$ / Cota (All-in) | \$105,00 |
| Quantidade de novas Cotas ('000) | 3,966 |
| Mês Emissão | abr-21 |
| Quantidade Total de Cotas ('000) | 5,866 |
| % do Fundo Pós Oferta | 68% |

| Fontes e Usos (R\$ '000) | | |
|--------------------------|------------------|--|
| Recursos da Oferta | \$400,000 | Aquisição de Ativos \$281,957 |
| Custos de distribuição | \$16,460 | Custos Aquisição (incl. ITBI) \$18,043 |
| | | Custos de Oferta \$16,460 |
| Total Fontes | \$416,460 | Total Usos \$416,460 |

| Fluxo de Caixa (R\$m) - 100% do Fundo | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 | Ano 7 | Ano 8 | Ano 9 | Ano 10 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Equity Value @ R\$105/cota (Início do Período) | 616 | 616 | 625 | 647 | 671 | 697 | 726 | 757 | 790 | 827 |
| (+) Amortizações CRI | 0 | 9 | 22 | 24 | 26 | 28 | 31 | 34 | 37 | 39 |
| Equity Value @ R\$105/cota (Final do Período) | 616 | 625 | 647 | 671 | 697 | 726 | 757 | 790 | 827 | 922 |
| (+) Renda Ativos Existentes | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 38 | 39 | 40 | 41 | 43 |
| (+) Renda Ativos Contratados | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 36 | 37 | 38 |
| (+) Renda Ativos Pipeline | 3 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 |
| (+) Reserva de Lucro e Rendimento de Caixa | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NOI | 65 | 66 | 69 | 71 | 73 | 76 | 78 | 81 | 84 | 86 |
| (-) Juros CRI | (13) | (13) | (12) | (12) | (11) | (10) | (9) | (7) | (6) | (2) |
| (-) Taxa de Administração e Gestão | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) | (7) | (7) | (7) | (7) | (8) |
| (+) Resultado Líquido | 47 | 48 | 51 | 53 | 56 | 60 | 63 | 67 | 71 | 76 |
| (+) Resultado Líquido / cota (R\$) | 7,9 | 8,2 | 8,6 | 9,1 | 9,6 | 10,2 | 10,7 | 11,4 | 12,0 | 12,9 |
| Dividend Yield | 7,6% | 7,7% | 8,0% | 8,1% | 8,2% | 8,4% | 8,5% | 8,6% | 8,7% | 8,7% |



Fonte: Gestor
1. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Comparação com o mercado e vantagens BLMG11:

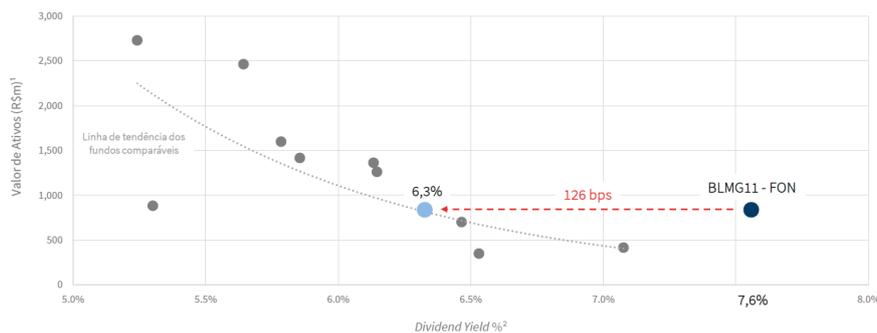
BLMG11 | BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Blue Macaw

Dividend Yield vs. Comparáveis de Mercado

Posicionamento atrativo versus peers com prêmio significativo de *dividend yield* e alto potencial de compressão com aumento do tamanho do fundo

Fundos Logísticos Comparáveis vs. BLMG11



Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura
Fonte: ClubFII - valores de 04/Fev/2021 | relatórios gerenciais e informes de rendimento
1. Ajustado para caixa e endividamento
2. Último dividendo anualizado



Execução
Comprovada



Execução comprovada
do plano pós IPO

1. Conforme evidenciado no gráfico da página anterior
2. Considerando aquisição dos ativos contratados

Dividend Yield
Atrativo



Acima da média de
mercado e, na visão do
gestor, com potencial
de compressão¹

Potencial de
Crescimento



+75% da receita ligada
ao crescimento secular
de e-commerce²

BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Por: **Marcelo Fedak**
Cargo: **Diretor**

Por: **Arel Almeida**
Cargo: **Diretor**

Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do

**BLUEMACAW LOGÍSTICA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®