

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

BOREAL CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 57.300.684/0001-64



Informações Essenciais – Oferta Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Boreal Capital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, em Classe e Série únicas.

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> Perda do principal	O investimento nas Cotas da Primeira Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> Responsabilidade ilimitada	Os Cotistas possuirão responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo.
	<input checked="" type="checkbox"/> Falta de liquidez	O investimento no Fundo não é indicado àqueles que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> Produto complexo	As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços do Fundo não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão somente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Seção 2.2
a.1) Quantidade ofertada	2.000.000 (dois milhões) de Cotas.	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais).	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais).	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	N/A.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida.	Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Balcão B3”).	Seção 2.4
Código de negociação	5938225FII.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	BOREAL CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA. Cotas de classe e série únicas.	Capa do Prospecto
Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. CNPJ/MF nº 62.232.889/0001-90 https://www.daycoval.com.br/	Capa do Prospecto
Gestor	BOREAL CAPITAL LTDA. CNPJ/MF nº 47.893.019/0001-78 https://borealcapital.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	BOREAL CAPITAL LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.735, de 12 de abril de 2022, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, sala 62, 6º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 47.893.019/0001-78.	Capa do Prospecto
Informações sobre o administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90.	Capa do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Ausência de garantia das Cotas: As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Riscos de Liquidez: O Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Patrimônio Líquido negativo: As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas, serão rateadas entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) são emitidas em classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) forma escritural e nominativa; (v) conferirão o direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (vi) não conferem propriedade sobre os ativos do Fundo; e (viii) registradas em contas de depósito individualizadas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado.	Capa
Restrições à livre negociação	(x) Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não se aplica, considerando ser a 1ª emissão de cotas do Fundo	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	A aplicação mínima inicial por Investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais), por Investidor.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	No ato de subscrição, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição referente ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização, comprometendo-se a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Prospecto.	Seção 5.1.2
Como será feito o rateio?	N/A.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	No caso de modificação, revogação e suspensão da Oferta, a critério da CVM, poderá o investidor, no prazo de 5 (cinco) dias desistir da Oferta.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: https://www.daycoval.com.br/investimentos/plataforma-aberta (neste website, pesquisar por “Boreal Capital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e então localizar o documento desejado).</p> <p>Gestor: https://borealcapital.com.br/ (neste website, clicar em “Fundos” e selecionar o “BORE11”, e então localizar o documento desejado).</p> <p>Coordenador Líder: https://www.pine.com/ (neste website, clicar na aba “Investidores” clicar em “Prospectos”, e então localizar “Prospecto - Boreal Capital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”).</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Boreal Capital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>Fundos.NET (administrado pela B3): https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Boreal Capital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Boreal Capital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).</p>	Seção 5.1.1
Quem são os coordenadores da oferta?	PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	N/A.	N/A
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no “ <i>Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D48 Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, datado de 02 de dezembro de 2024.	Capa

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	A Data Prevista para 1ª Liquidação será 10 de março de 2025.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	No momento da liquidação, o Coordenador Líder consolidará os Boletins de Subscrição recebidos e a confirmação será realizada mediante a emissão de recibo.	Seção 5.1.2
Quando poderei negociar?	Após realizada a efetiva integralização.	Capa e Seção 7.1