

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 36.501.198/0001-34

R\$ 150.000.000,00

(CENTO E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS)

CÓDIGO ISIN Nº BRPLOGCTF001 // CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3 Nº PLOG11
TIPO ANBIMA: FII RENDA GESTÃO ATIVA // SEGMENTO DE ATUAÇÃO: LOGÍSTICA



O PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") está realizando sua 1ª emissão ("1ª Emissão") de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta", respectivamente), sem prejuízo do Lote Adicional, conforme abaixo definido. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que atinja a quantidade mínima de 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a Oferta ("Montante Mínimo da Oferta").

Nos termos do artigo 14, 52º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Lote Adicional"), a critério do Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme definido no item "5.9. Público Alvo", na página 46 deste Prospecto ("Coordenadores Contratados" e "Corretoras Contratadas", conforme o caso, em conjunto "Instituições Contratadas" e, quando denominadas em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido no item "5.13.4. Plano de Distribuição", na página 57 deste Prospecto).

A administração do Fundo é realizada pelo PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizado pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administrador").

O Fundo foi constituído pelo Administrador, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, por meio do "Instrumento Particular de Termo de Constituição do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 11 de dezembro de 2019, e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 3 de janeiro de 2020, sob o nº 1381814 ("Instrumento de Constituição"), o qual também aprovou a versão inicial de seu regulamento ("Regulamento"). Por meio do "Instrumento Particular de Deliberação e de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 16 de setembro de 2020 ("Instrumento de Deliberação e 1ª Alteração do Regulamento"), a denominação do Fundo foi alterada para a denominação atual, bem como foram retificadas e ratificadas a aprovação da primeira emissão de Cotas ("1ª Emissão") e a realização da Oferta. As condições e características da 1ª Emissão e da Oferta foram alteradas e ratificadas por meio do "Instrumento Particular de Deliberação e 5ª Alteração do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 18 de janeiro de 2021 ("Instrumento de Deliberação e 5ª Alteração do Regulamento"), o qual também aprovou a versão atualmente em vigor do Regulamento.

O Fundo é gerido ativamente pela BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME nº 22.119.959/0001-83 ("Gestor"), habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, observado o disposto no Regulamento e no "Contrato de Gestão de Carteira do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo e o Gestor, com a intervenção do Administrador ("Contrato de Gestão").

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO. ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/065, EM 1º DE DEZEMBRO DE 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO E AS COTAS SERÃO REGISTRADOS 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"). A OFERTA FOI MODIFICADA, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03, DE ACORDO COM O PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, APRESENTADO À CVM EM 18 DE JANEIRO DE 2021 E APROVADO PELA CVM EM 5 DE FEVEREIRO DE 2021, NOS TERMOS DO OFÍCIO Nº 67/2021/CVM/SRE/GER-1

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494/11 (conforme definido neste Prospecto).

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 71 A 86 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

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

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E PARA VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRAÇÃO, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO 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 E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 87 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 87 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER

genial
investimentos

ADMINISTRADOR

COORDENADORES CONTRATADOS

PLURAL

GESTOR

ÓRAMA

ASSESSOR LEGAL

PLURAL

BRPP
PRODUTOS ESTRUTURADOS

pmk

A DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO É 26 DE FEVEREIRO DE 2021

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	9
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA	23
2.1. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES DA OFERTA	23
3. RESUMO DA OFERTA	25
3.1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	25
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	29
4.1. VISÃO GERAL DO FUNDO	29
4.1.1. VISÃO GERAL DO ATIVO ALVO INICIAL	29
4.1.2. TESE DE INVESTIMENTO	33
4.1.3. EQUIPE DE GESTÃO: CREDENCIAIS DA EQUIPE	34
4.2. BASE LEGAL	35
4.3. OBJETIVO DO FUNDO	35
4.4. FORMA DE CONSTITUIÇÃO	36
4.5. PRAZO DE DURAÇÃO	36
4.6. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA	36
4.7. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	36
4.8. ESTUDO DE VIABILIDADE	37
4.9. COTAS	37
4.10. ADMINISTRADOR E O GESTOR	38
4.10.1. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	38
4.10.2. OBRIGAÇÕES DO GESTOR	39
4.10.3. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E GESTOR	39
4.10.4. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR	39
4.11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA	39
4.12. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	41
4.13. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	41
4.14. REPRESENTANTE DOS COTISTAS	41
4.15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO	41
4.16. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	42
4.17. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	43
4.18. PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	44
4.19. ALTERAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	44
4.20. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	45
4.21. EMISSÃO DE NOVAS COTAS	45
4.22. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO	45
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	47
5.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	47
5.2. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	47
5.3. CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	47
5.4. PESSOAS VINCULADAS	47
5.5. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS COTAS	48
5.6. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	48
5.7. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA	49
5.8. CONDIÇÕES DA OFERTA	49
5.9. PÚBLICO-ALVO	50
5.10. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	50
5.11. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3	50
5.12. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA	50
5.13. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	51

5.13.1.	REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA.....	52
5.13.2.	COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO	53
5.13.3.	PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO	53
5.13.4.	PLANO DE DISTRIBUIÇÃO.....	53
5.13.5.	OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	54
5.13.6.	OFERTA INSTITUCIONAL	56
5.13.7.	DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL	57
5.13.8.	CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	57
5.13.9.	INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	58
5.14.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	58
5.14.1.	CAPTAÇÃO DA TOTALIDADE DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA (INCLUINDO EVENTUAL LOTE ADICIONAL)	59
5.14.2.	CAPTAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA OU DE QUALQUER MONTANTE ENTRE O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.....	59
5.15.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	62
5.15.1.	IMPOSTO DE RENDA - CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO	62
5.15.2.	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO	62
5.15.3.	IMPOSTO DE RENDA - COTISTAS DO FUNDO.....	62
5.15.4.	IOF/ TÍTULOS	63
5.15.5.	IOF/ TÍTULOS - COTISTA DO FUNDO	63
5.15.6.	IMPOSTO DE RENDA - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE	63
5.15.7.	TRIBUTAÇÃO DO IOF/ CÂMBIO - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE.....	64
5.16.	FUNDO DE LIQUIDEZ, ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DAS COTAS E FORMADOR DE MERCADO	64
6.	VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E DA RETOMADA DO SETOR DE LOGÍSTICA	65
6.1.	CONDIÇÕES MACROECONÔMICAS.....	65
6.2.	O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	65
6.3.	O MERCADO LOGÍSTICO NO BRASIL	67
7.	FATORES DE RISCO	69
7.1.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO.....	69
7.1.1.	RISCO TRIBUTÁRIO RELACIONADO À ALTERAÇÃO DE ALÍQUOTAS DE FII	69
7.1.2.	LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS.....	69
7.1.3.	FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES	70
7.1.4.	RISCOS DE MERCADO.....	70
7.1.5.	RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO	70
7.1.6.	RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS	71
7.1.7.	RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO.....	71
7.1.8.	O GOVERNO FEDERAL EXERCE INFLUÊNCIA SIGNIFICATIVA SOBRE A ECONOMIA BRASILEIRA. ESSA INFLUÊNCIA, BEM COMO A CONJUNTURA ECONÔMICA E POLÍTICA BRASILEIRA, PODEM CAUSAR UM EFEITO ADVERSO RELEVANTE NO FUNDO	71
7.1.9.	A INSTABILIDADE POLÍTICA PODE AFETAR ADVERSAMENTE OS NEGÓCIOS REALIZADOS NOS IMÓVEIS E SEUS RESULTADOS.....	71
7.1.10.	RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS.....	71
7.1.11.	RISCOS RELACIONADOS À PANDEMIA DO COVID 19	72
7.2.	FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO.....	72
7.2.1.	RISCO REFERENTE À AUSÊNCIA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DE HISTÓRICO.....	72
7.2.2.	RISCO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS LOCATÁRIOS	73
7.2.3.	RISCO DE COMPARTILHAMENTO DO CONTROLE	73
7.2.4.	RISCO OPERACIONAL	73
7.2.5.	RISCO DE DESVALORIZAÇÃO	73
7.2.6.	RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO.....	73
7.2.7.	RISCOS DE CRÉDITO.....	74
7.2.8.	RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO	74
7.2.9.	RISCOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	74
7.2.10.	RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS.....	74
7.2.11.	RISCO OPERACIONAL	75
7.2.12.	RISCO DE VACÂNCIA	75
7.2.13.	RISCO DE NÃO RENOVAÇÃO DE LICENÇAS NECESSÁRIAS AO FUNCIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E RELACIONADOS À REGULARIDADE DE AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS (“AVCB”)	75
7.2.14.	RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL.....	76
7.2.15.	RISCO DE ALTERAÇÕES NA LEI Nº 8.245/91	76

7.2.16.	RISCO DE RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS	76
7.2.17.	RISCO DE AUMENTO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO	76
7.2.18.	RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS PRÓXIMOS AOS IMÓVEIS CUJA EXPLORAÇÃO ESTÁ VINCULADA A TÍTULOS INVESTIDOS PELO FUNDO	76
7.2.19.	RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO	76
7.2.20.	RISCO DE OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO PODER PÚBLICO.....	77
7.2.21.	RISCOS AMBIENTAIS.....	77
7.2.22.	RISCO DE DESASTRES NATURAIS E SINISTRO	77
7.2.23.	RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO PATRIMONIAL E DE RESPONSABILIDADE CIVIL	78
7.2.24.	RISCOS RELACIONADOS À REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA.....	78
7.2.25.	RISCO RELATIVOS AOS ATIVOS FINANCEIROS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO.....	78
7.2.26.	RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS FINANCEIROS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS	78
7.2.27.	RISCOS RELACIONADOS À CESSÃO DE RECEBÍVEIS ORIGINADOS A PARTIR DO INVESTIMENTO EM IMÓVEIS E/OU ATIVOS IMOBILIÁRIOS	78
7.2.28.	RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS	79
7.2.29.	RISCO DE CRÉDITO A QUE ESTÁ SUJEITO OS ATIVOS	79
7.2.30.	RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI	79
7.2.31.	COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO.....	79
7.2.32.	RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL.....	80
7.2.33.	RISCO DE PULVERIZAÇÃO DE COTISTAS E INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	80
7.2.34.	RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS	80
7.2.35.	RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO.....	80
7.2.36.	RISCO REGULATÓRIO RELACIONADO À POUCA MATURIDADE E FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA DO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO	80
7.2.37.	RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA	80
7.2.38.	RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH.....	80
7.2.39.	RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES	81
7.2.40.	RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE	81
7.2.41.	RISCO DE GOVERNANÇA	81
7.2.42.	RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	81
7.2.43.	RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO	81
7.2.44.	RISCO DE ATRASOS E/OU NÃO CONCLUSÃO DAS OBRAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	81
7.2.45.	RISCO REFERENTE A NÃO CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA JURÍDICA	82
7.2.46.	RISCOS RELACIONADOS À POTENCIAL RESILIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	82
7.2.47.	RISCO RELACIONADO À NOTIFICAÇÃO DE RESILIÇÃO PARCIAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO	82
7.2.48.	RISCOS RELATIVOS A DECISÕES JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS DESFAVORÁVEIS.....	82
7.3.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS	82
7.3.1.	RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.....	82
7.3.2.	O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO	83
7.3.3.	RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA	83
7.3.4.	RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA	83
7.3.5.	RISCOS DE PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO RELACIONADOS AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	84
7.3.6.	ACONTECIMENTOS E A PERCEPÇÃO DE RISCOS EM OUTROS PAÍSES, SOBRETUDO EM PAÍSES DE ECONOMIA EMERGENTE E NOS ESTADOS UNIDOS, PODEM PREJUDICAR O PREÇO DE MERCADO DOS VALORES MOBILIÁRIOS BRASILEIROS, INCLUSIVE O PREÇO DE MERCADO DAS COTAS.....	84
7.3.7.	RISCOS DE DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS.....	84
7.3.8.	RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	84
8.	BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	85
8.1.1.	BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR	86
8.1.2.	BREVE HISTÓRICO DO GESTOR	86
9.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	89
9.1.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	89
9.1.1.	RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER	89
9.1.2.	RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR:.....	89

9.1.3.	RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE:.....	89
9.1.4.	RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E OS COORDENADORES CONTRATADOS:	89
9.1.5.	RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E AS CORRETORAS CONTRATADAS:.....	89
9.1.6.	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O GESTOR:	89
9.1.7.	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE:	90
9.1.8.	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E OS COORDENADORES CONTRATADOS:	90
9.1.9.	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E AS CORRETORAS CONTRATADAS:	90
9.1.10.	RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE:.....	90
9.1.11.	RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E OS COORDENADORES CONTRATADOS:	90
9.1.12.	RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E AS CORRETORAS CONTRATADAS:.....	90
9.1.13.	RELACIONAMENTO ENTRE O AUDITOR INDEPENDENTE E OS COORDENADORES CONTRATADOS:	91
9.1.14.	RELACIONAMENTO ENTRE O AUDITOR INDEPENDENTE E AS CORRETORAS CONTRATADAS:.....	91
9.1.15.	RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES CONTRATADOS E AS CORRETORAS CONTRATADAS:	91
10.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS	92
10.1.	ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DO FUNDO E DA OFERTA	92
10.1.1.	ADMINISTRADOR.....	92
10.1.2.	COORDENADOR LÍDER.....	92
10.1.3.	COORDENADORES CONTRATADOS	92
10.1.4.	CVM.....	93
10.1.5.	B3.....	93
10.2.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE O FUNDO	93
11.	ANEXOS.....	94
	ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	96
	ANEXO II – INSTRUMENTOS DE DELIBERAÇÃO E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO.....	102
	ANEXO III –REGULAMENTO EM VIGOR	118
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	174
	ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	178
	ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE.....	182
	ANEXO VII – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO INICIAL.....	240

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR OU 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.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

“1ª Emissão”	A primeira emissão de Cotas do Fundo, objeto da presente Oferta, por meio da qual serão ofertadas, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, em classe única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem prejuízo do Lote Adicional.
“ABL” ou “Área Bruta Locável”	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação.
“Absorção Bruta”	O volume de metros quadrados locados dentro do período analisado.
“Absorção Líquida”	A ABL locada subtraída pelas locações rescindidas.
“Administrador”	O PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, conforme qualificado no artigo 1.1. do Regulamento do Fundo.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	O “ <i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Primeira Emissão do PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</i> ”, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério do Administrador, do Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.
“Anúncio de Início”	O “ <i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Primeira Emissão do PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</i> ”, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério do Administrador, do Anúncio de Início em jornal de grande circulação.
“Aplicação Mínima Inicial”	O montante mínimo de 10 (dez) Cotas que deverá ser subscrito e integralizado por cada investidor na Oferta.
“Apresentações para Potenciais Investidores”	As apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto aos potenciais investidores da Oferta.

“Aquisição de Outros Ativos Imobiliários”	Tem o significado que lhe é atribuído na seção “ <i>Captação do Montante Mínimo da Oferta ou de qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta</i> ”, constante da página 59 deste Prospecto.
“Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial”	Tem o significado que lhe é atribuído na seção “ <i>Captação do Montante Mínimo da Oferta ou de qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta</i> ”, constante da página 59 deste Prospecto.
“Aquisição Total Alavancada do Ativo Alvo Inicial”	Tem o significado que lhe é atribuído na seção “ <i>Captação do Montante Mínimo da Oferta ou de qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta</i> ”, constante da página 59 deste Prospecto.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”	A Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativo Alvo Inicial”	O empreendimento imobiliário logístico que poderá ser adquirido integral ou parcialmente pelo Fundo com os recursos a serem captados no âmbito da Oferta, atualmente de propriedade do Vendedor, localizado na cidade de Ipojuca, Estado de Pernambuco, na Rodovia Armínio Guilherme, 82, com 70.222,15m ² (setenta mil duzentos e vinte e dois vírgula quinze metros quadrados) de área bruta locável (ABL), composto por 3 (três) galpões logísticos independentes, conforme suas especificações no item “Destinação dos Recursos”, da Seção “Características da Oferta” na página 47 deste Prospecto.
“Ativos Financeiros”	Os ativos financeiros em que poderá ser aplicada parcela do patrimônio do Fundo, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, quais sejam: (a) 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; (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem “a” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (d) 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; (e) LH; (f) LCI; (g) LIG; e (h) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“Ativos Imobiliários”	Significam: (a) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (b) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (c) as cotas de fundos de investimento em

	participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (d) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (e) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (f) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (g) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“Ativos”	Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários, quando referidos em conjunto.
“Auditor Independente”	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 6º, 7º, 8º (partes), 11º e 12º (partes) andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29.
“B3”	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN” ou “BCB”	O Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
“Brasil” ou “País”	A República Federativa do Brasil.
“CAGR”	A taxa de crescimento anual composta.
“Cap Rate”	A métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz por meio de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade.
“Capacidade do Piso”	A quantidade de carga suportada pelo piso do galpão.
“Capital Autorizado”	O capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
“CEPAC”	Os certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.
“CDI”	Os Certificados de Depósitos Interfinanceiros.

“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/ME”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Código ANBIMA”	O “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, conforme alterada.
“Compromisso de Compra e Venda”	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel</i> ”, celebrado entre Fundo e o Vendedor em 20 de outubro de 2020, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a aquisição integral do Ativo Alvo Inicial, desde que superadas determinadas condições precedentes.
“Conflito de Interesses”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</i> ”, celebrado entre o PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e o Coordenador Líder, conforme posteriormente aditado. Os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas irão aderir ao Contrato de Distribuição mediante a celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.
“Contrato de Gestão”	O “Contrato de Gestão de Carteira de Fundo do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e o Gestor, para prestação dos serviços de administração da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“Contratos Atípicos”	Os contratos de locação com prévia aquisição, construção ou reforma, previstos no artigo 54-A da Lei nº 8.245/91. Geralmente, esses contratos são oriundos de operações estruturadas como “ <i>built-to-suit</i> ” ou “ <i>sale and leaseback</i> ”, destinadas a um locatário específico, que fica vinculado por maior período de tempo ao contrato, criando, portanto, maior previsibilidade de renda. Nos Contratos Atípicos pode haver a previsão de que estes somente possam ser rescindidos findo o prazo originalmente acordado ou com o pagamento de multa que equivale ao saldo total remanescente de aluguéis devidos nos termos do referido instrumento.
“Contratos Típicos”	Os contratos de locação regulados pelo Código Civil e pela Lei nº 8.245/91. Geralmente possuem prazo de 5 anos para empreendimentos comerciais, com dispositivo para readequação de preços de locação à realidade de mercado no terceiro ano de contrato.
“Coordenador Líder”	A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na

	Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
“Coordenadores Contratados”	As seguintes instituições, na qualidade de coordenadores contratados da Oferta: (a) PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55; e (b) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25.
“Corretoras Contratadas”	As seguintes instituições, na qualidade de corretoras contratadas da Oferta: (a) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (b) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (c) ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CAMBIO E VALORES , inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (d) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA , inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; (e) EASYINVEST - TITULO CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; (f) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES , inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; (g) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (h) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (i) BANCO BTG PACTUAL S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62; (j) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; (k) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.C.T.V.M. LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; (l) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (m) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62; (n) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (o) TULLET PREBON BRASIL CTVM LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 61.747.085/0001-60; e (p) ICAP DO BRASIL CTVM LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22.
“Cotas”	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, que correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.
“Covid-19”	A pandemia, declarada pela Organização Mundial da Saúde, em decorrência da doença causada pelo novo coronavírus (Covid-19).
“Cotistas”	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
“CPF/ME”	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.

“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Critério de Colocação da Oferta Institucional”	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder decida aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, conforme detalhado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas, sendo certo que, caso o limite a ser considerado nos termos do subitem “i” acima seja inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) será então considerado como limite para fins do rateio previsto neste subitem “ii”. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar, ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pelos serviços de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a

	Data de Liquidação.
“Data de Liquidação”	A Data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas que se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior à divulgação do Anúncio de Início.
“DDA”	O DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
“Despesas Extraordinárias”	As despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma, manutenção ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, respeitados os limites previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; (g) constituição de reserva de contingência, (h) contratação de consultoria para mapeamento e pesquisa de mercado para subsidiar decisões relativas à venda, locação e renegociação ou renovação de contratos de locação dos Imóveis; e (i) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários, deste que se enquadrem no disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou no município de São Paulo, ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.
“Distribuição Parcial”	A hipótese de distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, observado o disposto na Seção “Distribuição Parcial”, na página 48 deste Prospecto.
“Dividend Yield”	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado.
“Docas”	O local na área de logística destinado ao embarque e desembarque de produtos.
“Emissão”	A presente 1ª Emissão do Fundo
“Encargos do Fundo”	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento e no item 4.12. (“Despesas e Encargos do Fundo”), na página 41 deste Prospecto
“Escriturador”	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
“Estoque” ou “Inventário”	O total de metros quadrados de galpões construídos.
“Estudo de Viabilidade”	O estudo de viabilidade econômico-financeira constante no Anexo VI deste Prospecto, elaborado pela Colliers International do Brasil Consultoria, com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do

	investidor que adquirir Cotas da presente Emissão.
	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 AOS COTISTAS DO FUNDO.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Fundo”	O PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento.
“Gestor”	A BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015.
“Governo Federal”	O Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”	O Ativo Alvo Inicial e demais empreendimentos imobiliários logísticos e industriais, que possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.
“Instituições Contratadas”	Em conjunto, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas.
“Instituições Participantes da Oferta”	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
“Instrução CVM nº 400/03”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472/08”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 494/11”	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 505/11”	A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 516/11”	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 539/13”	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM 578/16”	A Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada.

“Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento”	O “ <i>Instrumento Particular de 4ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 5 de novembro de 2020, o qual, dentre outras matérias, aprovou a versão do Regulamento atualmente em vigor.
“Instrumento de Constituição”	O “Instrumento Particular de Termo de Constituição do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019, e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 3 de janeiro de 2020, sob o nº 1381814, por meio do qual o Fundo foi constituído.
“Instrumento de Deliberação e 1ª Alteração do Regulamento”	O “ <i>Instrumento Particular de Deliberação e de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 16 de setembro de 2020, o qual, dentre outras matérias, aprovou uma nova versão do Regulamento, alterou a denominação do Fundo para a denominação atual, bem como retificou e ratificou a aprovação da 1ª Emissão e a realização da Oferta.
“Instrumento de Deliberação e 5ª Alteração do Regulamento”	O “ <i>Instrumento Particular de Deliberação e 5ª Alteração do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 18 de janeiro de 2021, o qual alterou e ratificou os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta constantes do Suplemento e aprovou uma nova versão do Regulamento.
“Investidores da Oferta”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	Os fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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 de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.
“Investidores Não Institucionais”	Os investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“IRPJ”	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“LCI”	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 6.404/76”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei nº 6.385/76”	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.245/91”	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/04”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 12.024/09”	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“LH”	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.
“LIG”	As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
“Locação Garantida”	A locação garantida do Ativo Alvo Inicial, pela qual o Vendedor, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, obrigar-se-á a pagar um valor de locação e encargos equivalente ao previsto nos contratos de locação vigentes na data da compra e venda do Ativo Alvo Inicial pelo Fundo, caso os contratos de locação atualmente vigentes venham a ser rescindidos pelos atuais locatários, pelo prazo de até 2 (dois) anos, limitado a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), dos quais R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) serão liberados ao Vendedor em 15 de junho 2021, caso seja confirmado que os descontos extraordinários no aluguel concedidos pelo Vendedor aos locatários do Ativo Alvo Inicial se encerrem em março de 2021 e não seja necessária a utilização de recursos da Locação Garantida para complementar os valores pagos pelos referidos locatários em função de tais descontos. O valor referente à Locação Garantida aqui indicado refere-se à totalidade do Ativo Alvo Inicial, sendo certo que o Fundo fará jus à Locação Garantida na proporção da respectiva fração ideal do Ativo Alvo Inicial que venha a adquirir. Ainda, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, o Vendedor manterá referido valor depositado em conta garantia (<i>escrow</i>) a ser aberta especificamente para esse fim.
“Lote Adicional”	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição do Lote Adicional ocorrerá até a Última Data de Liquidação das Cotas.
“Montante Inicial da Oferta”	Corresponde a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional.
“Montante Mínimo da Oferta”	Corresponde ao montante mínimo de 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que deverão ser colocadas no âmbito da 1ª Emissão para fins de manutenção da Oferta.

“Ocupação”	A razão entre a ABL ocupada e a ABL total do imóvel.
“Oferta”	A oferta pública de Cotas Fundo, que será de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional.
“Oferta Institucional”	Tem seu significado atribuído no item “5.13.6. Oferta Institucional”, na página 56 deste Prospecto.
“Oferta Não Institucional”	Tem seu significado atribuído no item “5.13.5. Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto.
“Operação de Securitização”	A eventual operação de securitização de recebíveis que venha a ser realizada pelo Fundo no contexto da aquisição do Ativo Alvo Inicial, após aprovação de seus termos e condições em Assembleia Geral de Cotistas, para viabilizar a aquisição do Ativo Alvo Inicial, na hipótese de Distribuição Parcial.
“Patrimônio Líquido do Fundo”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Pé-direito Livre”	A diferença de altura livre entre o piso e o teto do galpão.
“Pedido de Reserva”	O pedido de reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
“Período de Colocação”	O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação das Cotas.
“Período de Reserva”	O período que se inicia em 30 de outubro de 2020 (inclusive) e se encerra em 25 de fevereiro de 2021 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.
“Pessoas Ligadas”	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, 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 caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam

	diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor, ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.
“PIB”	O Produto Interno Bruto.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a realização da Oferta pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.
“Política de Investimentos”	A política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo VI do Regulamento e no item “4.7. Política de Investimentos”, na página 36 deste Prospecto.
“Preço de Emissão”	O valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
“Primeiro Comunicado ao Mercado”	O “Comunicado ao mercado sobre a alteração do cronograma tentativo e abertura do prazo para desistência aos investidores que já tenham aderido à oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, divulgado ao mercado em 16 de dezembro de 2020.
“Procedimento de Coleta de Intenções”	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade do Lote Adicional, conforme o caso.
“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”	Este “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário”.

“Prospecto Preliminar”	O “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário”.
“Real”, “reais” ou “R\$”	A moeda oficial corrente no Brasil.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo.
“Representante dos Cotistas”	Significa os representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos previstos no item 22.12 do Regulamento e no item “4.14. Representante dos Cotistas”, na página 41 deste Prospecto.
“Segundo Comunicado ao Mercado”	O “Comunicado ao mercado sobre o protocolo de pedido de modificação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário à CVM”, divulgado ao mercado em 19 de janeiro de 2021.
“Suplemento”	O suplemento constante no Anexo I do Regulamento, que contém as informações básicas sobre a Oferta.
“Taxa de Administração”	A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, conforme prevista no artigo 7.1 do Regulamento e no item “4.11. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída”, na página 39 deste Prospecto.
“Terceiro Adquirente”	O(s) eventual(is) terceiro(s) a ser(em) prospectado(s) pelo Gestor para, na hipótese de Distribuição Parcial, adquirir(em) o Ativo Alvo Inicial em conjunto o Fundo, de modo que se tornará(ão) coproprietário(s) do Ativo Alvo Inicial, juntamente com o Fundo.
“Terceiro Comunicado ao Mercado”	O comunicado ao mercado sobre a abertura do prazo para desistência em razão da aprovação do pedido de modificação da Oferta pela CVM, a ser divulgado ao mercado em 8 de fevereiro de 2021.
“Termo de Adesão ao Regulamento”	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“Vacância Financeira”	A diferença entre a renda efetivamente verificada e a renda potencial do ativo (em função de Vacância Física, descontos e carências).
“Vacância Física”	A razão entre a ABL não ocupada e a ABL total do imóvel.
“Vendedor”	O TC ALMAVI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.103.617/0001-75, administrado pela VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de vendedor do Ativo Alvo Inicial ao Fundo, sendo certo que, na data do presente Prospecto, nenhuma pessoa vinculada à Oferta é cotista do Vendedor.

“WAULT”

A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*).

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

2.1. Informações sobre as Partes da Oferta

COORDENADOR LÍDER	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim, 373, 4º andar Cidade Monções, São Paulo, SP CEP 04571-050 At.: Área de Distribuição Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br Website: www.genialinvestimentos.com.br
COORDENADORES CONTRATADOS	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Rua Surubim, 373, 1º andar Cidade Monções, São Paulo, SP CEP 04571-050 At.: Sr. Odilon Teixeira Tel.: (11) 3206 8000 E-mail: estruturacao@bancoplural.com Website: www.bancoplural.com ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ CEP 22250-906 At.: Sr. Philipe Aguiar Tel.: (21) 3797-8000 E-mail: philipe.aguiar@orama.com.br Website: www.orama.com.br
ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Rua Surubim, 373, 1º andar Cidade Monções, São Paulo, SP CEP 04571-050 At.: Sr. Rodrigo Godoy Tel.: (11) 3206 8000 E-mail: middleadm@bancoplural.com Website: www.bancoplural.com
GESTOR	BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA. Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte) São Paulo, SP CEP: 05471-050 At.: Sr. Rodrigo Selles Tel.: (21) 3923-3000 E-mail: juridicobrpp@brppgestao.com Website: www.brppgestao.com
AUDITOR INDEPENDENTE	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 6º, 7º, 8º (partes), 11º e 12º (partes) andares, Vila São Francisco, São Paulo, SP CEP 04711-904 At.: Sr. Felipe Pinho Tel.: (21) 2207-9556 E-mail: fspinho@kpmg.com.br Website: home.kpmg.br/pt/home.html

ASSESSOR LEGAL

PMK ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 13º andar
São Paulo - SP
CEP 05426 100
At.: Allan Crocci de Souza
Tel: (11) 4858-9050
E-mail: acs@pmkadvogados.com.br
Website: www.pmkadvogados.com.br

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos II e III deste Prospecto.

3. RESUMO DA OFERTA

Essa seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na Seção 7 “Fatores de Risco” nas páginas 69 a 84 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas novas Cotas.

3.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor:	PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Administrador, Escriturador e Custodiante:	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Coordenador Líder:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Montante Inicial da Oferta:	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Número de Cotas a serem Ofertadas:	1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, não considerando o Lote Adicional.
Distribuição Parcial:	Será permitida a distribuição parcial de Cotas desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor e as demais condições indicadas neste Prospecto. Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide as Seções “Distribuição Parcial” e “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 48 deste Prospecto.
Aplicação Mínima Inicial:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima 10 (dez) Cotas.
Lote Adicional:	Até 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), conforme o disposto no item “5.1. Características Básicas”, na página 47 deste Prospecto.
Data prevista para o início da Oferta:	26 de fevereiro de 2021.
Data de Liquidação das Cotas:	3 de março de 2021.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Emissão:	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de Séries:	Série Única.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Tipo de Distribuição:	Primária.
Público-Alvo:	A Oferta é destinada aos Investidores Não Institucionais, e aos Investidores Institucionais
Estudo de Viabilidade:	O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pela Colliers International do Brasil Consultoria, cuja cópia integral está disponível como Anexo VI a este Prospecto.
Período de Colocação:	O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação das Cotas.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, o Lote Adicional, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.
Colocação e Procedimento de Distribuição:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo o Lote Adicional, caso emitido), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição, conforme disposto no item “5.13.4. Plano de Distribuição”, na página 53 deste Prospecto. A distribuição pública primária das cotas terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
Admissão à Negociação das Cotas na B3:	As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:	Os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 69 DESTES PROSPECTO.

Inadequação:	O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante na página 69 deste Prospecto. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Fatores de Risco:	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 69 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Publicidade:	Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo e à Oferta serão veiculados na página (a) do Administrador: www.bancoplural.com (neste <i>website</i> clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida, logo abaixo de “Administração Fiduciária”, em “Fundos Administrados”, em seguida buscar por PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e, então, localizar o documento procurado); (b) da CVM: www.cvm.gov.br (neste <i>website</i>, na seção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, depois em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2020”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário - Primárias”, no mês de “Dezembro/2020”, clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”) e (c) da B3: www.b3.com.br (neste site clicar em “Produtos e Serviços”, em seguida clicar em “Renda variável”, selecionar “saiba mais” do item “Fundos de investimento”, clicar em “FII”, selecionar “ofertas públicas” na barra de opções “Sobre o FII”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- **Administrador**
PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
www.bancoplural.com (neste *website* clicar em “Investment Banking”, em seguida, logo abaixo de “Investment Banking”, em “Plataforma de Distribuição”, em seguida, em “Ofertas Públicas” e em seguida buscar por PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e, então, localizar o documento procurado)

- Coordenador Líder:
GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Website: www.genialinvestimentos.com.br (neste website clicar em “Onde Investir”, em seguida, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida localizar “1ª EMISSÃO DO PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Detalhes” e, então, localizar o documento requerido)
- Coordenadores Contratados:

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
www.bancoplural.com (neste *website* clicar em “*Investment Banking*”, em seguida, logo abaixo de “*Investment Banking*”, em “Plataforma de Distribuição”, em seguida, em “Ofertas Públicas” e em seguida buscar por **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** e, então, localizar o documento procurado)

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
www.orama.com.br (neste website, Localizar “*Ofertas em andamento*”, em seguida clicar em “**PLURAL LOGÍSTICA FII**” e, então, localizar o documento requerido)
- CVM:
www.cvm.gov.br (neste *website*, na seção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, depois em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2020”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário - Primárias”, no mês de “Dezembro/2020”, clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)
- B3:
www.b3.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, em seguida clicar em “Renda variável”, selecionar “saiba mais” do item “Fundos de investimento”, clicar em “FII”, selecionar “ofertas públicas” na barra de opções “Sobre o FII”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. Visão Geral do Fundo

O Fundo tem como foco a aquisição de participação em ativos imobiliários localizados no Brasil, de forma a gerar retornos consistentes com a Política de Investimentos estabelecida. A gestão será realizada pelo Grupo Plural, por meio da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., suportada por uma equipe experiente de profissionais, conforme pode se verificar no item “Equipe de gestão: credenciais da equipe”, na página 34 deste Prospecto.

 3 galpões logísticos, padrão construtivo A/A+, 100% locados, com aprox. 31% das receitas atuais em contratos atípicos¹ e WAULT² de 13,1 anos Ativo de Qualidade	 Dividend yield projetado em 8,06% a.a.³ no primeiro ano, acima da média de mercado de aprox. 5,5% a.a. O Dividend yield médio projetado para o prazo de 10 anos é de 8,41% a.a.³ Retornos Atrativos	 Captação de até R\$ 150 milhões (R\$ 2.136/ m² de ABL) com ativo alvo definido e potencial vacância financeira garantida nos primeiros 2 anos, limitada a R\$ 8 milhões (valor depositado em conta garantia) para proteção de resultados do FII Localização Garantida⁴	 Imóvel com relevância estratégica, sendo um dos poucos Terminais Alfandegados (Porto Seco) da região Relevância Estratégica	 Localizado a apenas 9 km do Porto de Suape, um dos mais importantes do Brasil e com fácil acesso a importantes vias de distribuição regional Localização Favorável
--	--	--	---	--

O FII terá um mandato de **gestão ativa**, iniciando com 3 galpões, mas já formando **pipeline** para futuras aquisições

Nota 1 – Em que pese o prazo do contrato de locação da Wilson Sons (módulo 1) ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (com incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, respeitado o aviso prévio de 6 meses).

Nota 2 – WAULT: Weighted Average of Unexpired Lease Term (Média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel). Data-base 31/12/2020.

Nota 3 – Fonte: Colliers, Estudo de Viabilidade. O Gestor irá isentar a sua taxa de gestão no 1º ano, portanto a Taxa de Adm. será equivalente a 0,14% a.a. no 1º ano, retornando ao patamar de 0,70% a.a. do 2º ano em diante. CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

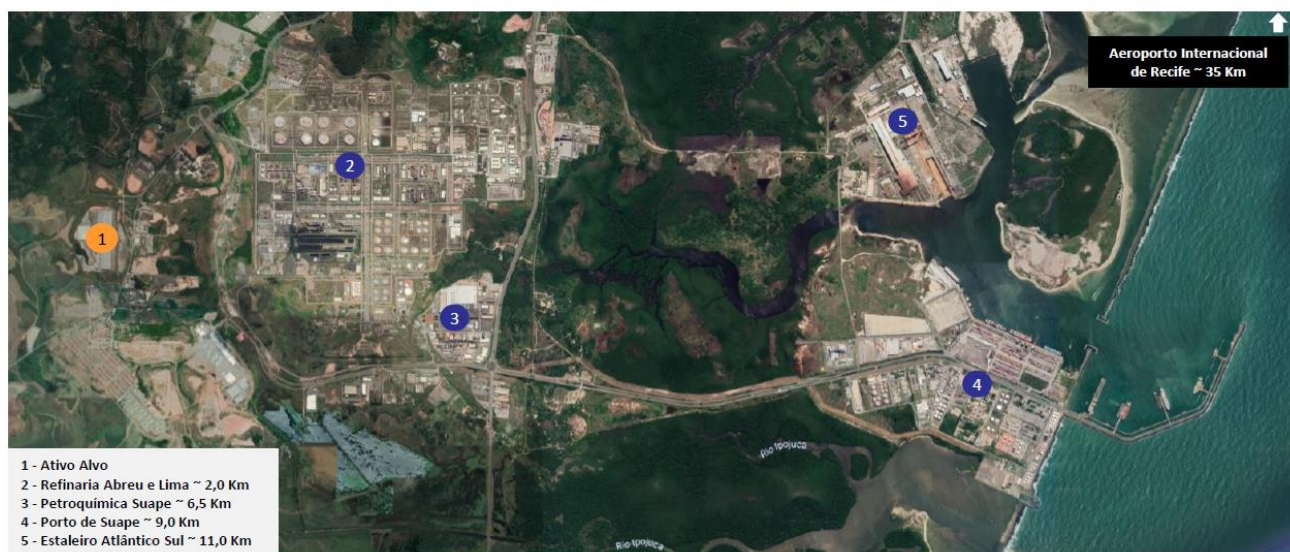
Nota 4 – Locação garantida pelos primeiros 2 anos em caso de vacância financeira, limitada a R\$ 8 milhões em conta garantia dos quais R\$ 500 mil serão liberados ao Vendedor, em junho 2021, caso não seja necessária a utilização desses recursos para complementar descontos já concedidos. Novos descontos, a serem concedidos pelo Fundo aos locatários atuais, não serão cobertos por este valor.

4.1.1. Visão Geral do Ativo Alvo Inicial

Conforme descrito na seção “Destinação de Recursos”, constante da página 58 e seguintes deste Prospecto, os recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta serão direcionados prioritariamente para a aquisição do Ativo Alvo Inicial.

DESCRIÇÃO DO ATIVO ALVO INICIAL	
Número da Matrícula	6.051
Cartório de Registro de Imóveis	Cartório de Ipojuca PE - Ofício Único Tabelionato e Registros Públicos
Localização do Imóvel	Rodovia Armínio Guilherme, 82, Ipojuca - PE
Atual Proprietário	TC Almavi FII Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.210.130/0001-38 2., na qualidade de vendedor do Ativo Alvo Inicial ao Fundo.
Área do Terreno	278.109 m ²
ABL	70.222,15 m ²

O Ativo Alvo Inicial está localizado em região logística de alta relevância nacional, próximo ao Porto de Suape e à Refinaria Abreu e Lima:

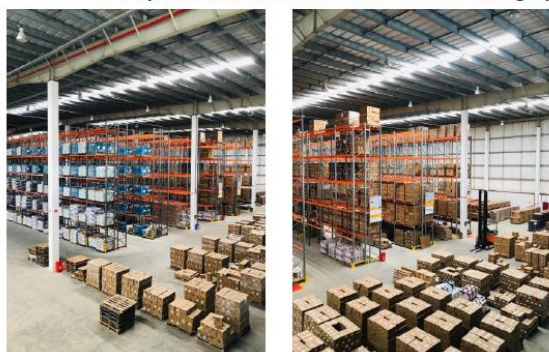


O Ativo Alvo Inicial é composto por 3 galpões independentes, com aproximadamente 70 mil m² de ABL:

Ativo Alvo	ABL Total	Taxa de Ocupação	Locatário
Galpão A	24.196,62	100%	Wilson, Sons
Galpão B	31.681,77	100%	CT Botelho
Galpão C	14.343,76	100%	Supporte
Total/Média	70.222,15	100%	



Principais características construtivas dos galpões



GALPÃO A

- ABL: 24.196 m²
- Pé-direito livre: 12 m
- Capacidade do piso: 5 ton/m²
- Ocupação: 100%
- Número de docas: 60
- Área de Pátio: 26.896 m²



GALPÃO B

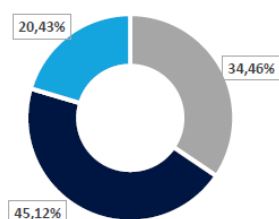
- ABL: 31.681 m²
- Pé-direito livre: 12 m
- Capacidade do piso: 5 ton/m²
- Ocupação: 100%
- Número de docas: 85



GALPÃO C

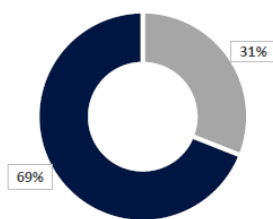
- ABL: 14.343 m²
- Pé-direito livre: 12 m
- Capacidade do piso: 5 ton/m²
- Ocupação: 100%
- Número de docas: 39

Ocupação Física



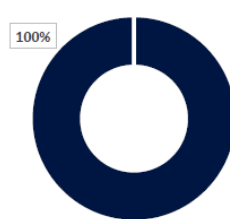
■ Wilson Sons ■ CT Botelho ■ Supporte

Tipicidade Atual dos Contratos



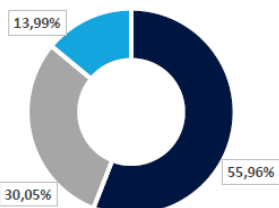
■ Atípico¹ ■ Típico

Índice de Reajuste



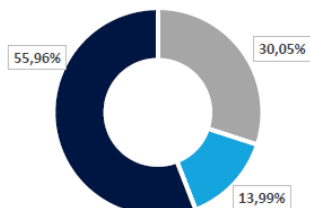
■ IGP-M

Ocupação Financeira



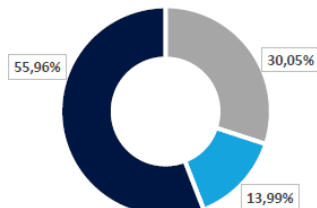
■ Wilson Sons ■ CT Botelho ■ Supporte

Vencimento dos Contratos²



■ mar/27 ■ jul/30 ■ nov/38

Segmento de Atuação



■ Logística - Energia
■ Logístico - Entrepotagem
■ Logístico - Armazenagem/ Porto Seco

Nota 1 – Em que pese o prazo do contrato de locação da Wilson Sons (módulo 1) ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (com incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, respeitado o aviso prévio de 6 meses). **Nota 2** - Vencimento com base nas receitas financeiras

Principais características contratuais dos galpões



Contrato atípico¹:

~ **31%** da receita atual do ativo



WAULT²:

~ **13,1** anos de prazo médio



Área Bruta locável:

70.222,15 m²



Receita de aluguel:

~ **R\$ 1,05** milhão/mês
(R\$ 15/m²)

Nota 1 – Em que pese o prazo do contrato de locação da Wilson Sons (módulo 1) ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (com incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, respeitado o aviso prévio de 6 meses).

Nota 2 – WAULT: Weithed Average of Unexpired Lease Term (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Data-base 31/12/2020.

Descrição dos locatários

Locatários	 Wilson Sons https://www.wilsonsons.com.br/pt/grupo	 CTBOTELO https://ctbotelho.com.br/	 SUPPORTE https://www.supportelogistica.com.br/
Descrição do Locatário	Companhia aberta na bolsa de Londres. Maior operador integrado de logística portuária e marítima do Brasil. Possui licença para operar junto a RFB um dos únicos Portos Secos na região (fora do Porto de Suape)	Companhia focada em armazenagem, beneficiamento e distribuição de equipamentos fotovoltaicos e energia solar	Companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição. Imóvel funciona como um dos Entrepósitos da Zona Franca de Manaus
Número de Módulos e Tipicidade	3 módulos, sendo um com contrato atípico ¹ e 8.562 m² de ABL e os outros dois com contratos típicos e 15.635 m² de ABL	1 módulo com contrato típico e 31.682 m² de ABL	1 módulo com contrato típico e 14.344 m² de ABL
% da Receita do FII	55,96% (sendo 31,04% referente ao contrato atípico ¹ e 24,92% referente aos contratos típicos)	30,05%	13,99%
Prazo do Contrato	Todos os contratos com término previsto para Nov/2038 ¹ . Entretanto, existe a possibilidade do locatário deixar os 2 módulos no 1º semestre de 21.	Mar/2027	Jul/2030
Multas Contratuais	Módulo 1: até Dez/2022: saldo remanescente das parcelas mensais de locação até Dez/2022. A partir de Jan/2023, sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, respeitado o aviso prévio de 6 meses Módulo 2: aviso prévio de 06 meses, e aplicação de multa equivalente a 03 meses de aluguel ² Módulo 3: aviso prévio de 06 meses, e aplicação de multa equivalente a 03 meses de aluguel ²	Até o 36º mês, aviso prévio de 06 meses e multa equivalente a 03 meses de aluguel ² , acrescido da devolução dos descontos de aluguel concedidos, no valor total de R\$ 950.453,10. A partir do 37º mês, com 2 meses de aviso prévio, não há multa. Entretanto, se fará necessária a devolução dos descontos de aluguel concedidos, no valor total de R\$ 950.453,10	Aviso prévio de 06 meses, e aplicação de multa equivalente a 03 meses de aluguel ²

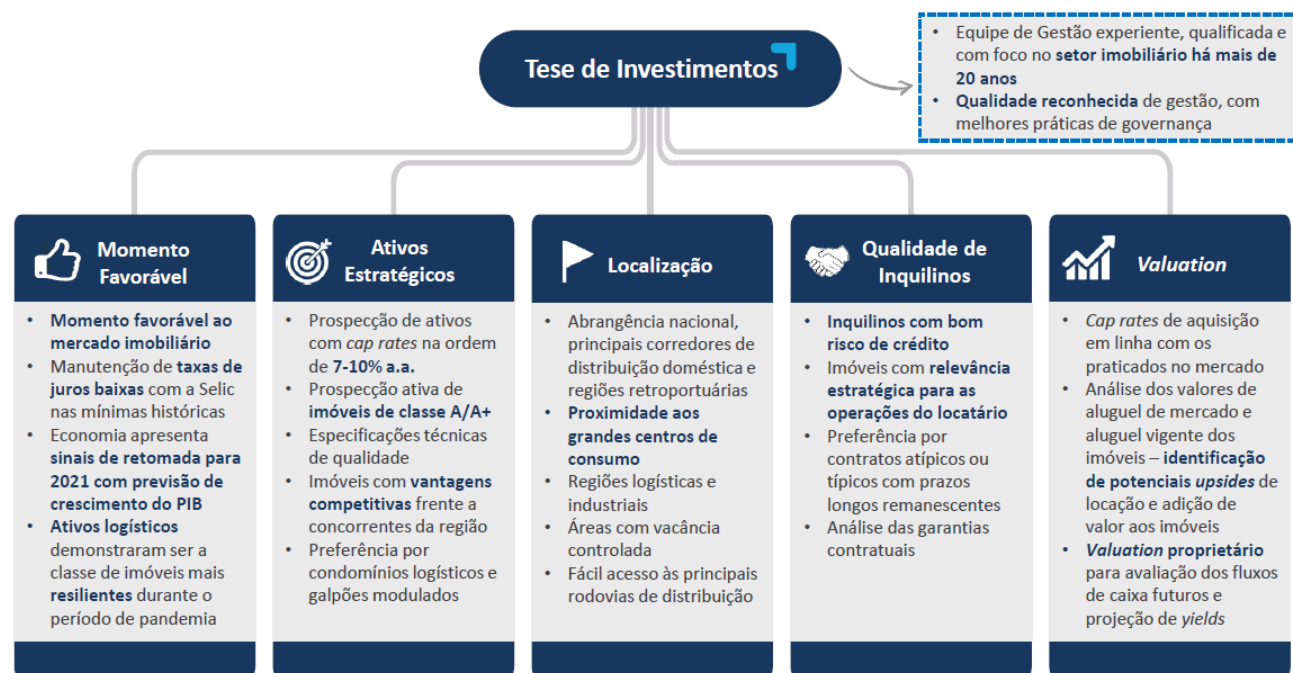
O gestor negociou com o vendedor que potencial vacância financeira fosse garantida nos primeiros 2 anos, com base nos atuais valores de locação, limitada a R\$ 8 milhões (valor depositado em conta garantia) para proteção de resultados do FII, dos quais R\$ 500 mil serão liberados ao Vendedor, em Junho de 2021, caso não seja necessária a utilização desses recursos para complementar descontos já concedidos que se encerram em Março de 2021.

Nota 1 – Em que pese o prazo do contrato de locação da Wilson Sons (módulo 1) ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, respeitado o aviso prévio de 6 meses). Nota 2 – as multas serão reduzidas proporcionalmente ao tempo de contrato cumprido.

4.1.2. Tese de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários, especialmente logísticos e industriais, e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.



Localização estratégica:

O Complexo Industrial Portuário de Suape é um porto público localizado no litoral Sul do estado de Pernambuco. Seu paradigma inovador de porto indústria propicia um dos melhores ambientes de negócio portuário do Brasil.



Fonte: administração do Complexo Industrial Portuário de Suape

Highlights:



Fonte: administração do Complexo Industrial Portuário de Suape

4.1.3. Equipe de Gestão: credenciais da equipe

A equipe responsável pela gestão do Fundo possui experiência na gestão, estruturação e captação de Fundos de Investimento e, particularmente, no setor imobiliário. Os membros da equipe já participaram e ainda participam ativamente no desenvolvimento e na administração de diversos fundos de investimento imobiliário.

- **RODRIGO SELLES -Gestor**

Rodrigo Selles é diretor da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. e sócio do Grupo Plural desde 2010, possuindo mais de 20 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário. Em 1999, entrou para o Banco CR2 de Investimentos para estruturar, captar e gerir fundos de investimentos com foco em desenvolvimento imobiliário. Em 2007, a CR2 Empreendimentos foi listada no mercado de ações através de um IPO de mais de R\$ 300 milhões e o Rodrigo, como diretor de incorporações, liderou lançamentos imobiliários de R\$ 1,3 bilhão em VGV.

No Grupo Plural, Rodrigo participou e liderou diversos projetos, dentre eles: (i) estruturação e gestão do SP Downtown FII, listado na B3; (ii) fundação da ABL Shopping, empresa do Grupo Plural para desenvolvimento de shopping centers; e (iii) estruturação e gestão do Malls Brasil Plural, FII listado na B3. Rodrigo se formou em Engenharia Civil pela PUC-RJ em 2000.

Rodrigo se formou em Engenharia Civil pela PUC-RJ em 2000.

- **RAFAEL E. DE VASCONCELOS -Gestor**

Rafael Vasconcelos é diretor da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. e sócio do Grupo Plural desde 2019, possuindo 14 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário. Iniciou sua carreira no Banco CR2 de Investimentos, atuando na gestão de fundos imobiliários. Participou da abertura de capital da CR2 Empreendimentos e, como gerente de incorporação, liderou equipe responsável pelo desenvolvimento de projetos de mais de R\$ 500 milhões em VGV.

Em 2010, ingressou na gestora de recursos Polo Capital, atuando no segmento imobiliário, onde participou da estruturação de diversos fundos de investimento em participação e mais de R\$ 1 bilhão em VGV de projetos imobiliários, nas principais regiões do país.

Juntou-se ao Grupo Plural em 2016 e participa da gestão de diversos fundos de investimento, incluindo o Malls Brasil Plural FII e o SP Downtown FII. Rafael é administrador de carteiras de valores mobiliários registrado na CVM, possui especialização em Private Equity pela The Wharton School, MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e de Construção Civil pela FGV/RJ e é Engenheiro Mecânico pela UFRJ.

4.2. Base Legal

O PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM nº 516/11, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

4.3. Objetivo do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo proporcionar ao Cotista a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários que compõem o Patrimônio Líquido do Fundo, mediante locação, arrendamento, compra e venda ou outra forma legalmente permitida, bem como o aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o Patrimônio Líquido do Fundo ou da negociação de suas Cotas no mercado de valores mobiliários, nos termos descritos no artigo 6.1 do Regulamento do Fundo

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compõem seu patrimônio.

O objeto do Fundo, conforme descrito no Capítulo VI do Regulamento do Fundo, não poderá ser alterado sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 22.13.2 do Regulamento do Fundo.

4.4. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído em 11 de dezembro de 2019.

4.5. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, nos termos descritos no artigo 5.1 do Regulamento do Fundo.

4.6. Classificação ANBIMA

Para fins do Código ANBIMA e das “*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*”, o Fundo é classificado como “FII Renda/Gestão Ativa/Logística”.

4.7. Política de Investimentos

O Fundo tem gestão ativa, realizada nos termos do item “4.10.2. Obrigações do Gestor”, constante da página 39 deste Prospecto, e sua política de investimentos consiste no investimento direto e indireto nos Ativos Imobiliários, na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08.

A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo, em observância ao objetivo do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor, primordialmente na aquisição de Imóveis já construídos e em outros Ativos Imobiliários (cujo propósito consista no investimento em Imóveis já construídos ou em direitos reais sobre Imóveis já construídos), que sejam voltados para operações logísticas ou industriais, os quais deverão representar acima de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo. Em caráter complementar, o Administrador poderá aplicar os recursos do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo: (a) em Imóveis em construção ou Imóveis para desenvolvimento e em outros Ativos Imobiliários (cujo propósito consista no investimento em Imóveis em construção ou para desenvolvimento ou em direitos reais sobre Imóveis em construção ou para desenvolvimento), que sejam voltados para operações logísticas ou industriais; e (b) em outros imóveis e outros Ativos Imobiliários com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, que sejam voltados para outras finalidades.

Não constitui objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de Imóveis ou Ativos Imobiliários em curto prazo.

O Fundo poderá adquirir os Imóveis 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, conforme recomendação do Gestor, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme recomendação do Gestor, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Administrador pode, conforme recomendação do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros pelo Gestor. 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 aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

A Política de Investimentos não poderá ser alterada sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 22.13.2 do Regulamento do Fundo.

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

O Gestor realizará os investimentos do Fundo em Ativos Financeiros, de acordo com sua gestão discricionária, bem como recomendará ao Administrador os investimentos em Ativos Imobiliários, desde que respeitados os limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimentos, desde que respeitadas as disposições do Regulamento do Fundo 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 Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

4.8. Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade constante no Anexo VI deste Prospecto foi realizado pela Colliers International do Brasil Consultoria, e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão (“Estudo de Viabilidade”).

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição do Ativo Alvo Inicial. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Ativo Alvo Inicial. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

4.9. Cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

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

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão de Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na Seção “5. Características da Oferta”, na página 47 deste Prospecto.

A Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I ao Regulamento do Fundo, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas.

A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Quando da subscrição das Cotas, o Investidor da Oferta deverá assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor do Regulamento; (ii) do teor deste Prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, constantes da Seção “Fatores de Risco”, na página 69 deste Prospecto; (iv) da Política de Investimentos; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

Não poderá ser iniciada nova oferta de Cotas do Fundo antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da presente Oferta.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

É vedada a negociação de fração das Cotas.

Não é permitido o resgate das Cotas.

4.10. Administrador e o Gestor

4.10.1. Obrigações do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, bem como da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor, as obrigações elencadas no artigo 9.1 do Regulamento.

4.10.2. Obrigações do Gestor

O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão, cumprir com as obrigações previstas no artigo 4.1 do Regulamento.

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

4.10.3. Vedações ao Administrador e Gestor

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, realizar qualquer das atividades descritas no artigo 11.1 do Regulamento.

4.10.4. Substituição do Administrador e/ou do Gestor

O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo XXII do Regulamento, ou de descredenciamento pela CVM.

As regras aplicáveis à substituição do Administrador e/ou do Gestor em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento encontram-se descritas no Capítulo X do Regulamento.

4.11. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Administrador receberá remuneração equivalente a 0,7% (sete décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito da 1ª Emissão:

Volume captado na Primeira Emissão (R\$)	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano (R\$/Mês)
até 80.000.000,00	44.322,87
de 80.000.000,01 a 85.000.000,00	47.126,55
de 85.000.000,01 a 90.000.000,00	49.930,23
de 90.000.000,01 a 95.000.000,00	52.733,91
de 95.000.000,01 a 100.000.000,00	55.537,59
de 100.000.000,01 a 105.000.000,00	58.341,27
de 105.000.000,01 a 110.000.000,00	61.144,95
de 110.000.000,01 a 115.000.000,00	63.948,63
de 115.000.000,01 a 120.000.000,00	66.752,31
de 120.000.000,01 a 125.000.000,00	69.555,99
de 125.000.000,01 a 130.000.000,00	72.359,67
de 130.000.000,01 a 135.000.000,00	75.163,35
de 135.000.000,01 a 140.000.000,00	77.967,03
de 140.000.000,01 a 145.000.000,00	80.770,71
de 145.000.000,01 a 150.000.000,00	83.574,39

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração apurado de acordo com a tabela acima será reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou índice equivalente que venha a substituí-lo, a partir de março de 2021.

No primeiro ano de operação do Fundo, o Gestor concederá um desconto extraordinário equivalente a 100% (cem por cento) de sua remuneração, de modo que a Taxa de Administração durante esse período será equivalente a 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado

o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito da 1ª Emissão:

Volume captado na Primeira Emissão (R\$)	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - 1º ano (R\$/Mês)
até 80.000.000,00	8.864,57
de 80.000.000,01 a 85.000.000,00	9.425,31
de 85.000.000,01 a 90.000.000,00	9.986,05
de 90.000.000,01 a 95.000.000,00	10.546,78
de 95.000.000,01 a 100.000.000,00	11.107,52
de 100.000.000,01 a 105.000.000,00	11.668,25
de 105.000.000,01 a 110.000.000,00	12.228,99
de 110.000.000,01 a 115.000.000,00	12.789,73
de 115.000.000,01 a 120.000.000,00	13.350,46
de 120.000.000,01 a 125.000.000,00	13.911,20
de 125.000.000,01 a 130.000.000,00	14.471,93
de 130.000.000,01 a 135.000.000,00	15.032,67
de 135.000.000,01 a 140.000.000,00	15.593,41
de 140.000.000,01 a 145.000.000,00	16.154,14
de 145.000.000,01 a 150.000.000,00	16.714,88

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração indicada acima passará a ser calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito da 1ª Emissão:

Volume captado na Primeira Emissão (R\$)	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano (R\$/Mês)
até 80.000.000,00	44.322,87
de 80.000.000,01 a 85.000.000,00	47.126,55
de 85.000.000,01 a 90.000.000,00	49.930,23
de 90.000.000,01 a 95.000.000,00	52.733,91
de 95.000.000,01 a 100.000.000,00	55.537,59
de 100.000.000,01 a 105.000.000,00	58.341,27
de 105.000.000,01 a 110.000.000,00	61.144,95
de 110.000.000,01 a 115.000.000,00	63.948,63
de 115.000.000,01 a 120.000.000,00	66.752,31
de 120.000.000,01 a 125.000.000,00	69.555,99
de 125.000.000,01 a 130.000.000,00	72.359,67
de 130.000.000,01 a 135.000.000,00	75.163,35
de 135.000.000,01 a 140.000.000,00	77.967,03
de 140.000.000,01 a 145.000.000,00	80.770,71
de 145.000.000,01 a 150.000.000,00	83.574,39

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração apurado de acordo com a tabela acima será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou índice equivalente que venha a substituí-lo, a partir de março de 2021. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor ao Custodiante e ao Escriturador, não incluindo os demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no artigo 18.1 do Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Com exceção da presente Emissão, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

O Fundo não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

4.12. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as despesas previstas no Capítulo XVIII do Regulamento.

4.13. Assembleia Geral de Cotistas

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda os assuntos a serem tratados, far-se-á, a critério do Escriturador, mediante (a) disponibilização na página do Administrador na rede mundial de computadores, caso autorizado pela CVM; (b) correspondência encaminhada a cada Cotista por meio eletrônico (e-mail) ou (c) correspondência física encaminhada a cada Cotista.

As regras referentes à convocação, instalação e deliberação em Assembleia Geral de Cotistas encontram-se descritas no Capítulo XXII do Regulamento.

4.14. Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado o disposto no artigo 22.12 e seguintes do Regulamento.

4.15. Demonstrações Financeiras do Fundo

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano, nos termos descritos no artigo 8.1 do Regulamento do Fundo

A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

O critério de apreamento dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Administrador.

No caso de Imóveis 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.

Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, 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 pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

4.16. Política de Distribuição de Resultados

Observado o disposto no Capítulo XX do Regulamento do Fundo, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, a exclusivo critério do Administrador, com base em recomendação do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá recomendar ao Administrador que os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo sejam reinvestidos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

O Administrador, conforme recomendação do Gestor, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo acima mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos mencionados acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência de nova emissão de Cotas na qual poderá ser estabelecido período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, nos termos do item 14.3. do Regulamento.

O Administrador encaminhará aviso aos Cotistas até as 18h00 da data-base em que as Cotas serão negociadas com direito a rendimento e/ou amortização, bem como a data em que as Cotas serão negociadas “ex-rendimento” e/ou “ex-amortização”, observado o disposto na regulamentação aplicável e os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

O Administrador, conforme recomendação do Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso a reserva mantida no patrimônio do Fundo venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de

Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

4.17. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores “www.bancoplural.com.br” e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item “2.1. Informações sobre as partes”, na página 23 deste Prospecto.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral 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 do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com

exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderá, desde que autorizado pela CVM, ser realizado por meio eletrônico.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que respeitadas as instruções específicas da comunicação enviada pelo Administrador.

4.18. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo

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

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

- a) caso o Patrimônio Líquido do Fundo passe a ser inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas observarão o disposto no Capítulo XXIV do Regulamento do Fundo.

4.19. Alteração do Tratamento Tributário

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 do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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.

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.

4.20. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

4.21. Emissão de Novas Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, bem como após o encerramento da presente Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

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

A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

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

No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo: (i) realizadas até o limite do Capital Autorizado do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observado que a data de corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, bem como os prazos para o exercício e para a cessão do direito de preferência serão definidos pelo Administrador no ato em que houver a aprovação das novas emissões de Cotas até o limite do Capital Autorizado, de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3 e serão informados ao mercado nos termos previstos na regulamentação vigente e observado o disposto no Regulamento; e (ii) realizadas em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, sendo certo que, caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a posição (data base) para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos, bem como sobre o prazo para cessão e exercício deste direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos recomendadas pelo Gestor ao Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

4.22. Principais Fatores de Risco do Fundo

Os cinco principais fatores de risco do Fundo são:

(a) Riscos de Mercado, conforme descritos no item 7.1.4, constante da página 70 deste Prospecto;

- (b)** Risco sistêmico e do setor imobiliário, conforme descrito no item 7.2.6, constante da página 73 deste Prospecto;
- (c)** Risco de Vacância, conforme descrito no item 7.2.12, constante da página 75 deste Prospecto;
- (d)** Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel, conforme descrito no item 7.2.14, constante da página 75 deste Prospecto; e
- (e)** Riscos relacionados à potencial resilição dos contratos de locação, conforme descrito no item 7.2.46, constante da página 82 deste Prospecto.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1. Características Básicas

O Montante Inicial da Oferta é de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, em série única, perfazendo um montante de, inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão do Lote Adicional. O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).

Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Os Investidores da Oferta deverão adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, correspondentes ao valor total de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A emissão do Lote Adicional poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Cotas.

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária da Emissão de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

5.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

5.3. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador.

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

5.4. Pessoas Vinculadas

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas conforme Plano de Distribuição.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “7.3.2. O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 83 DESTE PROSPECTO.

5.5. Alocação e Liquidação Financeira das Cotas

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos pedidos de compra se dará na Data de Liquidação, correspondente ao 3º (terceiro) Dia Útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3, e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada falha na liquidação por parte dos investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro investidor. Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3, observado que tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Eventualmente, caso não se atinja o Montante Inicial da Oferta e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3.

5.6. Distribuição Parcial

As Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação e será permitida a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta ou qualquer valor entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores da Oferta que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) da totalidade de Cotas; ou (b) de uma proporção a ser definida pelo respectivo Investidor da Oferta, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor da Oferta que optar pelo cumprimento da condição constante do item “b” anterior, deverá indicar o desejo em adquirir: (1) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição ou Pedido de Reserva, conforme o caso; ou (2) a proporção indicada pelo respectivo Investidor da Oferta, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor da Oferta que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “1” ou “2” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “1” acima. Caso a respectiva condição

não seja implementada, o respectivo Investidor da Oferta terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

A Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder, com anuência do Administrador, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores da Oferta, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas eventuais aplicações realizadas pelo Fundo, na proporção correspondente à quantidade de Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do Período de Colocação.

5.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em manter sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(a)** seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou **(b)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder **(i)** até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e **(ii)** até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b), acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Em observância ao procedimento descrito acima, foi realizada modificação nas condições da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, a qual foi divulgada ao público por meio do Segundo Comunicado ao Mercado, em 18 de janeiro de 2020, bem como será divulgada por meio do Terceiro Comunicado ao Mercado, após a aprovação do pedido de modificação da Oferta pela CVM.

5.8. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

5.9. Público-Alvo

A Oferta é destinada a (i) Investidores Não Institucionais, correspondentes a investidores pessoas físicas ou jurídicas em geral, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos; e (ii) Investidores Institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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 de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM) que realizem a liquidação financeira das Cotas por ele subscritas junto à instituição responsável pela custódia de seus próprios ativos, conforme indicado no respectivo Boletim de Subscrição, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

5.10. Declaração de Inadequação

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.

Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 69 a 84 deste Prospecto.

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

5.11. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) admissão à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

O pedido de admissão das Cotas do Fundo à negociação na B3 foi deferido em 6 de novembro de 2020.

5.12. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	16/09/2020
2	• Protocolo de pedido de admissão e listagem da Oferta junto à B3	17/09/2020
3	• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização do Prospecto Preliminar • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	23/10/2020

4	• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow)	29/10/2020
5	• Início do Período de Reserva	30/10/2020
6	• Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a abertura do Prazo para Desistência em Razão da Alteração do Cronograma Tentativo da Oferta e de Modificação do Prospecto Preliminar • Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	16/11/2020
7	• Início do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	17/11/2020
8	• Encerramento do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	23/11/2020
9	• Concessão do registro da Oferta pela CVM	1/12/2020
10	• Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado	16/12/2020
11	• Início do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	17/12/2020
12	• Encerramento do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	23/12/2020
13	• Protocolo de pedido de modificação da Oferta junto à CVM	18/01/2021
14	• Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado	19/01/2021
15	• Aprovação do pedido de modificação da Oferta pela CVM	05/02/2021
16	• Divulgação do Terceiro Comunicado ao Mercado	08/02/2021
17	• Início do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	09/02/2021
18	• Encerramento do Período de Desistência para Investidores Não Institucionais	18/02/2021
19	• Encerramento do Período de Reserva	25/02/2021
20	• Procedimento de Coleta de Intenções • Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo • Data de Alocação de Cotas pela B3	26/02/2021
21	• Data de Liquidação	03/03/2021
22	• Data para a divulgação do Anúncio de Encerramento	05/03/2021
23	• Início da negociação das Cotas na B3	Após o encerramento da Oferta, integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3.

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "5.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 49 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo.

O Coordenador Líder da Oferta poderá realizar apresentações aos investidores (roadshow), no Brasil, no período compreendido entre a data em que o Prospecto Preliminar for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Reserva.

5.13. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

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

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

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

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 “2. Identificação do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta”, na página 23 deste Prospecto.

5.13.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Fundo pagará, na Data de Liquidação, a um comissionamento de 3,5% (três e meio por cento) (“Comissionamento”), a ser dividido da seguinte forma: **(a) Comissão de Coordenação e Estruturação: 0,5% (meio por cento)**, incidente sobre o Montante Inicial da Oferta; e **(b) Comissão de Colocação: 3% (três por cento)**, incidente sobre o valor das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder o Comissionamento devido à vista, em moeda corrente nacional.

O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder e a remuneração das Instituições Contratadas para a Oferta serão pagos diretamente pelo Fundo, em contas correntes a serem indicadas pelas Instituições Participantes da Oferta no Contrato de Distribuição, e nos respectivos termos de adesão, conforme o caso.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto acima, ou de acordo com cada um dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Instituições Contratadas, o Coordenador Líder ou qualquer das Instituições Contratadas, conforme o caso, oportunamente emitirão recibo ao Fundo.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Emissão serão arcados pelo Fundo. O Fundo deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

O Fundo obriga-se a arcar, de forma exclusiva, com todos os custos e despesas relativos à Oferta, incluindo, mas não se limitando: (a) a confecção do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo; (b) a publicação e divulgações necessárias à Oferta, exigidas pelo Contrato de Distribuição ou requeridas pela lei ou demais normativos pertinentes à matéria; (c) ao registro do Regulamento e respectivas alterações no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos; (d) ao registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) ao registro das Cotas na B3; (f) a elaboração, distribuição, publicação e veiculação, conforme aplicável, de todo material necessário à Oferta, incluindo, mas não se limitando ao material publicitário, Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, entre outros e sua eventual apresentação ou divulgação, na forma da

regulamentação aplicável; (g) aos Assessores Legais, auditores e quaisquer outros prestadores de serviços necessários para a realização da Oferta, incluindo os tributos aplicáveis à sua respectiva remuneração; e (h) despesas de organização e realização de Apresentações para Potenciais Investidores incorridas pelo Coordenador Líder, incluindo nas fases de *pré-marketing* (como *pilot fishing* e *investor education*).

Caso o Coordenador Líder incorra em despesas no âmbito da Oferta, o Fundo deverá reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas *out of pocket*, tais como passagens aéreas, táxi, hospedagem e refeições entre outras, realizadas pelo Coordenador Líder, desde que devidamente comprovadas, observado o limite individual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). As despesas que individualmente ultrapassarem este limite deverão ser previamente aprovadas pelo Fundo. Tal reembolso deverá ser feito pelo Fundo no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de cópia dos respectivos comprovantes, em moeda corrente com recursos imediatamente disponíveis.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério do Coordenador Líder, poderão ser indicadas contas de titularidade as quais o Fundo deverá utilizar para realizar diretamente o pagamento do Comissionamento a ser repassado.

5.13.2. Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo o Lote Adicional, caso emitido), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

5.13.3. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional, conforme o caso.

5.13.4. 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 nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas serão objeto da Oferta;

- (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;
- (v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Coleta de Intenções, que será realizado nos termos abaixo indicados;
- (vi) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e admissão à negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
- (viii) após a divulgação do Anúncio de Início: os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, que tiveram suas ordens alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, em via física dos documentos ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação e aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;
- (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com do Plano de Distribuição;
- (x) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xi) 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 nº 400/03.

Constará dos Pedidos de Reserva a outorga pelo Investidor Não Institucional à respectiva Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor Não Institucional, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Reserva.

5.13.5. *Oferta Não Institucional*

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva que se inicia em 30 de outubro de 2020 (inclusive) e se encerra em 25 de fevereiro de 2021 (inclusive) (“Oferta Não Institucional”).

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas (sem considerar o Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Cotas

inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, sendo certo que no âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).
- (iii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;
- (iv) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondentes ao valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas em razão de modificação relevante das condições da Oferta, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder decida aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não

Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, conforme detalhado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas, sendo certo que, caso o limite a ser considerado nos termos do subitem “i” acima seja inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) será então considerado como limite para fins do rateio previsto neste subitem “ii”. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar, ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

5.13.6. *Oferta Institucional*

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as 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 (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) 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 durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e
- (iii) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, em via física dos documentos ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários (“Critério de Colocação da Oferta Institucional”).

5.13.7. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

5.13.8. Custos Estimados de Distribuição

Além do Comissionamento descrito acima, o Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta, incluindo as despesas *out of pocket*, e, caso tais despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação. As despesas mencionadas neste item incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta; de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo); e (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM nº 400/03; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações ao longo da Oferta e em eventual emissão do Lote Adicional.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	750.000,00	0,50	0,500%
Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	80.105,15	0,05	0,053%
Comissão de Colocação	4.500.000,00	3,00	3,000%
Imposto sobre a Comissão de Colocação	480.630,88	0,32	0,320%
Assessores Legais	275.000,00	0,18	0,183%
Taxa de Registro da CVM	317.314,36	0,21	0,212%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	12.097,03	0,01	0,008%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	36.291,11	0,02	0,024%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	52.500,00	0,04	0,035%
Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3	10.143,10	0,01	0,007%
Taxa de Registro ANBIMA	5.532,00	0,00	0,004%
Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade	30.000,00	0,02	0,020%
Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas	80.000,00	0,05	0,053%

TOTAL	6.629.613,63	4,42	4,420%
--------------	---------------------	-------------	---------------

(1) Custos com gross up: O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Emissão serão arcados pelo Fundo. O Fundo deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (Gross up).

5.13.9. Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá contratar as Instituições Contratadas para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Cotas de emissão do Fundo, por meio da celebração de determinados termos de adesão ao Contrato de Distribuição, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

Conforme consta do Regulamento, o Fundo autoriza o Coordenador Líder a contratar as Instituições Contratadas por meio da celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação das Instituições Contratadas, para os assessorarem e/ou participarem da colocação das Cotas, podendo inclusive substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irretratável e irrevogável no Contrato de Distribuição.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração das Instituições Contratadas, bem como a efetivação do pagamento (“Comissionamento das Instituições Contratadas”), nos termos dos respectivos termos de adesão que vierem a ser celebrados pelas Instituições Contratadas, observado que o montante do Comissionamento das Instituições Contratadas estará limitado ao montante do Comissionamento previsto acima.

O Comissionamento das Instituições Contratadas será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação das Instituições Contratadas.

A participação das Instituições Contratadas, assim como as obrigações que assumirem no âmbito da Oferta, não afetará, de qualquer forma, as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder será responsável, perante o Fundo, pelo pagamento dos valores correspondentes e devidos pelos Investidores da Oferta à integralização das Cotas por eles subscritas e cujos valores eventualmente tenham sido direcionados ao Coordenador Líder, distribuídas no mercado por meio das demais Instituições Contratadas.

5.14. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no item “5.13.8. Custos Estimados de Distribuição, na página 57 do presente Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, prioritariamente, na aquisição do Ativo Alvo Inicial, descrito na seção “4.1.1. Visão Geral do Ativo Alvo Inicial”, na página 29 e seguintes do presente Prospecto, em conformidade com a Política de Investimentos, observado os cenários descritos nos subitens abaixo.

	Cenário 1	Cenário 2
Montante Captado na Oferta	150.000.000	75.000.000
Aquisição % pelo PLOG11	100,00%	50,00%
Valor em Conta Garantia	8.000.000	4.000.000
Dividend Yield - 1º ano ¹	8,06%	7,95%
Dividend Yield - médio 10 anos ¹	8,41%	8,29%
Taxa de Adm/Gestão - 1º ano	0,14%	0,14%
Taxa de Adm/Gestão - 2º ano em diante	0,70%	0,70%

A hipótese de Distribuição Parcial demonstrada no **Cenário 2**, considera uma captação em Montante Mínimo de R\$ 75 milhões com aquisição pelo Fundo de uma fração ideal de 50% do Ativo Alvo Inicial, sem a realização de qualquer Operação de Securitização. Este cenário dependerá de aquisição da fração ideal remanescente do Imóvel por Terceiro Adquirente.

Nota 1 – Fonte: Colliers, Estudo de Viabilidade, Dividend Yield projetado.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

5.14.1. Captação da totalidade do Montante Inicial da Oferta (incluindo eventual Lote Adicional)

Caso o Fundo realize a captação da totalidade do Montante Inicial da Oferta, ou seja, o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o Fundo adquirirá a totalidade do Ativo Alvo Inicial, sendo que a destinação dos recursos está prevista para ocorrer da seguinte forma:

- Aquisição integral do Ativo Alvo Inicial: R\$ 136.241.875,00 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais), conforme detalhado abaixo, sendo certo que o valor de aquisição do Ativo Alvo Inicial foi definido comercialmente entre o Fundo e o Vendedor, considerando-se um desconto sobre o valor do Ativo Alvo Inicial apurado no laudo de avaliação que integra o Anexo VII ao presente Prospecto:

Preço de Compra do Ativo Alvo Inicial	R\$ 129.675.000,00
Custos de Corretagem	R\$ 3.325.000,00
Despesas de Cartório	R\$ 648.375,00*
ITBI	R\$ 2.593.500,00*
Total	R\$ 136.241.875,00

* Custos estimados

- Custos da Oferta: R\$ 6.629.613 (seis milhões, seiscentos e vinte e nove mil, seiscentos e treze reais), conforme descritos no item “5.13.8. Custos Estimados de Distribuição”, na página 57 deste Prospecto.
- O saldo remanescente após a aquisição do Ativo Alvo Inicial e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, será aplicado em instrumentos financeiros líquidos de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política de Investimentos constante do item “4.7. Política de Investimentos”, na página 36 deste Prospecto.
- Na hipótese de colocação do Lote Adicional, o valor correspondente ao Lote Adicional será destinado para a aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser prospectados pelo Gestor e aprovados pelo Administrador, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Nesse cenário, considerando-se a taxa de ocupação inicial de 100% (cem por cento) do Ativo Alvo Inicial, estima-se que o Fundo teria:

- **Rendimento líquido estimado (Dividend Yield):**
 - 1º ano: 8,06% a.a.^{1,2}
 - Média 10 anos: 8,41% a.a.^{1,2}
- **TIR estimada: 11,16% a.a. (nominal)^{1,2}**

Nota 1 - Rentabilidade estimada não representa garantia de rentabilidade futura; Nota 2 - Estimativa da Colliers International do Brasil Consultoria.

5.14.2. Captação do Montante Mínimo da Oferta ou de qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta

Na hipótese de Distribuição Parcial, em que o valor total captado pelo Fundo no âmbito da Oferta seja correspondente ao Montante Mínimo da Oferta ou a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, conforme orientação do Gestor e aprovação pelo Administrador, o Fundo poderá:

- adquirir parcialmente o Ativo Alvo Inicial, de modo que o Fundo passará a ser o detentor de fração ideal do Ativo Alvo Inicial, em conjunto com um ou mais Terceiros Adquirentes (“Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial”);
- adquirir a totalidade do Ativo Alvo Inicial, de modo alavancado, mediante a realização de uma Operação de Securitização, desde que a referida Operação de Securitização seja aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas (“Aquisição Total Alavancada do Ativo Alvo Inicial”); ou
- adquirir outros Ativos Imobiliários que venham a ser prospectados pelo Gestor, desde que, nesta hipótese, tais Ativos Imobiliários sejam aprovados pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas (“Aquisição de Outros Ativos Imobiliários”).

Os cenários de Aquisição Parcial do Ativo Inicial, Aquisição Total Alavancada do Ativo Inicial e Aquisição de Outros Ativos Imobiliários encontram-se detalhados abaixo:

- **Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial**

Na hipótese de Distribuição Parcial, em que o valor total captado pelo Fundo no âmbito da Oferta seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, o Fundo poderá, independentemente de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, adquirir uma fração ideal do Ativo Alvo Inicial não inferior a 50% (cinquenta por cento), de modo que o Fundo passe a ser coproprietário do Ativo Alvo Inicial, em regime de condomínio *pro indiviso* com um ou mais Terceiros Adquirentes.

Nesse caso, o Fundo e o(s) Terceiro(s) Adquirente(s) celebrarão uma convenção condominial para reger os direitos e deveres de cada coproprietário em relação ao Ativo Alvo Inicial.

A fração ideal do Ativo Alvo Inicial a ser efetivamente adquirida pelo Fundo dependerá **(a)** do montante total efetivamente captado no âmbito da Oferta; **(b)** do êxito do Gestor na prospecção de um ou mais Terceiros Adquirentes e das condições comerciais que venham a ser aceitas pelo(s) Terceiro(s) Adquirente(s) para a aquisição da fração ideal remanescente do Ativo Alvo Inicial e **(c)** da eventual viabilidade e aprovação pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, de Operação de Securitização para a aquisição alavancada de uma fração ideal do Ativo Alvo Inicial maior que aquela possível de ser adquirida somente com os recursos captados no âmbito da Oferta.

Considerando que o montante captado pelo Fundo no âmbito da Oferta corresponda ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, o valor de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), e o Fundo venha a adquirir uma fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Ativo Alvo Inicial, sem a realização de qualquer Operação de Securitização, a destinação dos recursos está prevista para ocorrer da seguinte forma:

- Aquisição de fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Ativo Alvo Inicial: R\$ 68.118.056,88 (sessenta e oito milhões, cento e dezoito mil e cinquenta e seis reais e oitenta e oito centavos), conforme detalhado abaixo, sendo certo que o valor de aquisição da fração ideal do Ativo Alvo Inicial foi definido comercialmente entre o Fundo e o Vendedor, considerando-se um desconto sobre o valor do Ativo Alvo Inicial apurado no laudo de avaliação que integra o Anexo VII ao presente Prospecto:

Preço de Compra da fração ideal do Ativo Alvo Inicial	R\$ 64.837.500,00
Custos de Corretagem	R\$ 1.662.500,00
Despesas de Cartório	R\$ 323.611,38*
ITBI	R\$ 1.294.445,50*
Total	R\$ 68.118.056,88

* Custos estimados

- Custos da Oferta: R\$ 3.724.246 (três milhões, setecentos e vinte quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais), conforme descritos no item “5.13.8. Custos Estimados de Distribuição”, na página 57 deste Prospecto.
- O saldo remanescente após a aquisição do Ativo Alvo Inicial e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, será aplicado em instrumentos financeiros líquidos de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política de Investimentos constante do item “4.7. Política de Investimentos”, na página 36 deste Prospecto.

Nesse cenário, considerando-se a taxa de ocupação inicial de 100% (cem por cento) do Ativo Alvo Inicial, estima-se que o Fundo teria:

- **Rendimento líquido estimado (Dividend Yield):**
 - 1º ano: 7.95%^{1,2}
 - Média 10 anos: 8.29%^{1,2}
- TIR estimada: 11.05% a.a. (nominal)^{1,2}

Nota 1 - Rentabilidade estimada não representa garantia de rentabilidade futura; Nota 2 - Estimativa da Colliers International do Brasil Consultoria.

Caso, em função da captação de montante superior ao Montante Mínimo da Oferta, o Fundo venha a adquirir uma fração ideal maior que 50% (cinquenta) por cento do Ativo Alvo Inicial, sem a realização de Operação de Securitização, o rendimento líquido estimado (*Dividend Yield*) e a TIR estimada acima indicadas serão impactadas positivamente, até o limite dos valores indicados no cenário de “Captação da totalidade do Montante Inicial da Oferta (incluindo eventual Lote Adicional), constante da página 59 deste Prospecto.

Em qualquer hipótese em que a aquisição de fração ideal do Ativo Alvo Inicial contar com a realização de Operação de Securitização, os Cotistas serão convocados para deliberar sobre a efetiva realização da Operação de Securitização em Assembleia Geral de Cotistas, ocasião em que serão informados a respeito da estrutura proposta para a Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial com alavancagem, dos termos e condições da referida Operação de Securitização e dos impactos dessa no rendimento líquido estimado (*Dividend Yield*) e na TIR estimada do Fundo.

Ainda, caso o montante captado pelo Fundo no âmbito da Oferta seja superior ao Montante Mínimo da Oferta, de modo que, após a aquisição da fração ideal do Ativo Alvo Inicial, pagamento dos custos da Oferta e constituição de reserva de caixa, sobre recursos suficientes no Fundo, tais recursos serão direcionados para a aquisição de outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento e as expectativas de retorno do Fundo e que venham a ser prospectados pelo Gestor e aprovados pelo Administrador, no melhor interesse do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que, nesse caso, o rendimento líquido estimado (*Dividend Yield*) e a TIR estimada do Fundo serão impactados de acordo com a rentabilidade desses Ativos Imobiliários.

- ***Aquisição Total Alavancada do Ativo Alvo Inicial***

Na hipótese de Distribuição Parcial, em que o valor total captado pelo Fundo no âmbito da Oferta seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, o Fundo poderá também, desde o Gestor verifique a viabilidade e a existência de condições favoráveis, realizar uma Operação de Securitização para adquirir a totalidade do Ativo Alvo Inicial.

Neste caso, os Cotistas serão convocados para deliberar sobre a efetiva realização da Operação de Securitização em Assembleia Geral de Cotistas, ocasião em que serão informados a respeito dos termos e condições da referida Operação de Securitização e dos impactos dessa no rendimento líquido estimado (*Dividend Yield*) e na TIR estimada do Fundo.

- ***Aquisição de Outros Ativos Imobiliários***

Na hipótese de Distribuição Parcial, em que o Gestor não tenha êxito na prospecção de um ou mais Terceiros Adquirentes interessados na aquisição da fração ideal remanescente do Ativo Alvo Inicial em condições favoráveis para o Fundo e/ou não seja viável ou favorável a realização de uma Operação de Securitização, de modo que não sejam viáveis as alternativas de Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial ou de Aquisição Total Alavancada do Ativo Alvo Inicial, o Gestor poderá prospectar e apresentar aos Cotistas outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento e as expectativas de retorno do Fundo, para investimento com os recursos captados no âmbito da Oferta.

Neste caso, os Cotistas serão convocados para deliberar sobre o efetivo investimento em outros Ativos Imobiliários com os recursos captados no âmbito da Oferta em Assembleia Geral de Cotistas, ocasião em que serão informados a respeito dos termos e condições do referido investimento e dos impactos desse no rendimento líquido estimado (*Dividend Yield*) e na TIR estimada do Fundo.

- ***Liquidação do Fundo***

Na hipótese de Distribuição Parcial, caso os cenários de Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial, Aquisição Total Alavancada do Ativo Alvo Inicial ou Aquisição de Outros Ativos Imobiliários não sejam viáveis ou caso o Gestor entenda que as condições para o ingresso de Terceiros Adquirentes, para a realização de Operação de Securitização ou para a Aquisição de Outros Ativos Imobiliários não sejam favoráveis e comprometam a viabilidade do Fundo a longo prazo, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

Ainda, a eventual Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada pelo Administrador para deliberar sobre a realização de Operação de Securitização ou sobre o cenário de Aquisição de Outros Ativos Imobiliários deverá prever que, caso as referidas opções propostas não sejam aprovadas pelos Cotistas, tais Cotistas deverão deliberar, então, pela forma de liquidação do Fundo.

5.15. Regras de Tributação

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

5.15.1. Imposto de Renda - Carteira do Fundo de Investimento

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

5.15.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

5.15.3. Imposto de Renda - Cotistas do Fundo

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumpra ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, a cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

5.15.4. IOF/Títulos

IOF/Títulos - Carteiras do Fundo

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

5.15.5. IOF/Títulos - Cotista do Fundo

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos 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 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

5.15.6. Imposto de Renda - Cotista Investidor Não Residente

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa

RFB nº 1585/15) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tributem a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados “Paraisos Fiscais”), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”, do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

5.15.7. Tributação do IOF/Câmbio - Cotista Investidor Não Residente

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

5.16. Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Administrador, mediante orientação do Gestor, poderá optar pela contratação de um formador de mercado, visando fomentar a liquidez das Cotas.

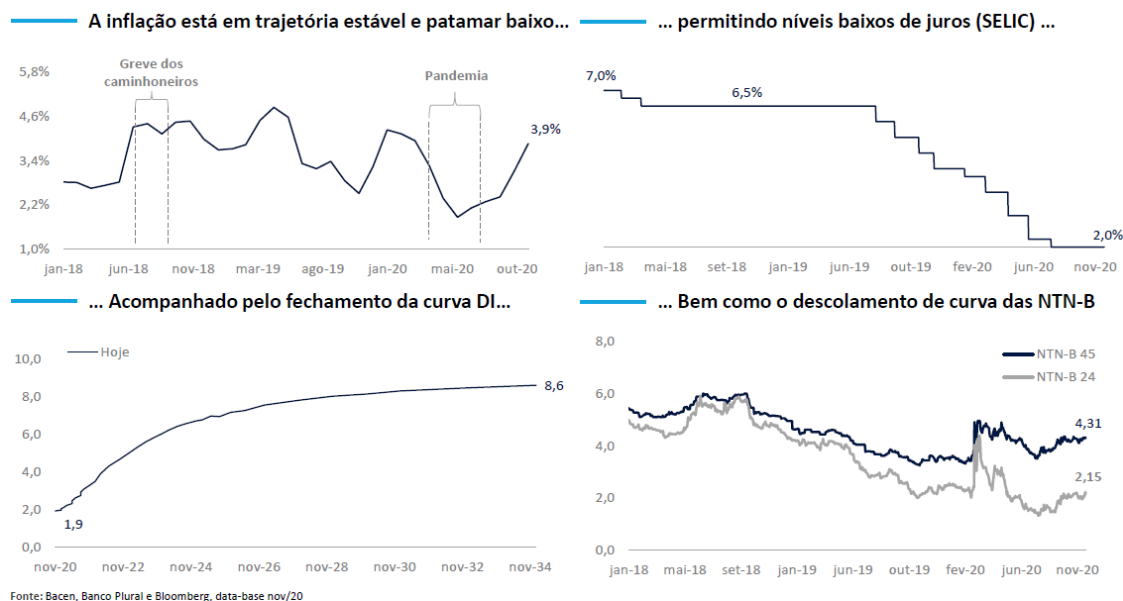
O Coordenador Líder recomendou formalmente ao Fundo que, a seu exclusivo critério, contratasse instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para as Cotas do Fundo, com o objetivo de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas do Fundo; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

6. VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E DA RETOMADA DO SETOR DE LOGÍSTICA

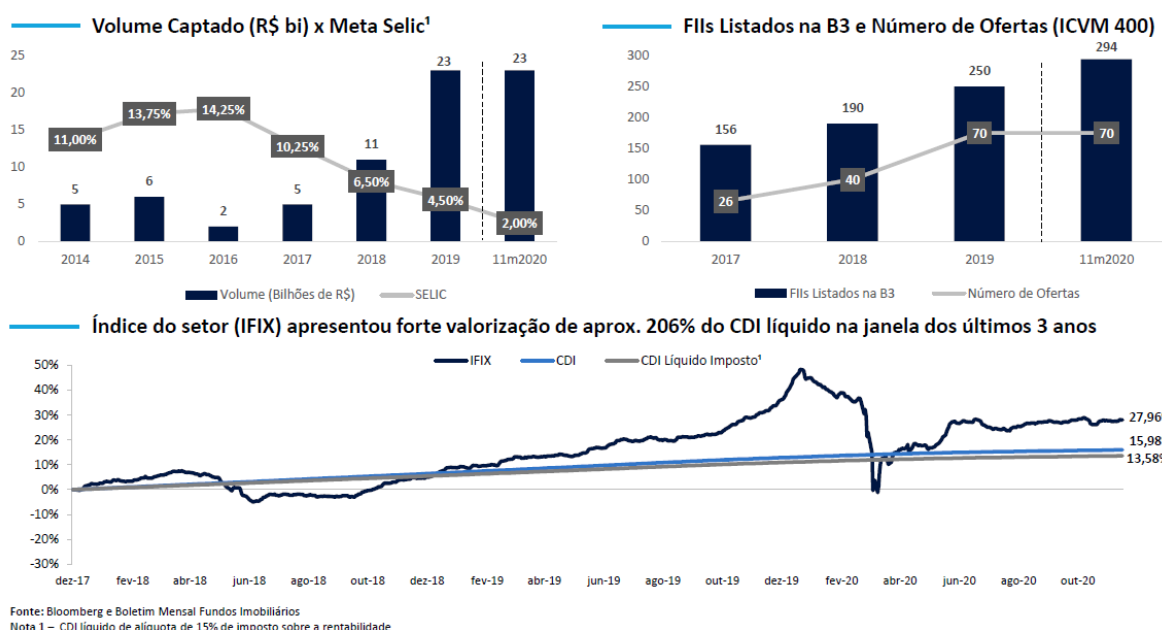
AS CONDIÇÕES ECONÔMICAS PREVISTAS ABAIXO REFLETEM O CENÁRIO ECONÔMICO NA PRESENTE DATA. O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER NÃO POSSUEM QUALQUER OBRIGAÇÃO DE REVISAR E/OU ATUALIZAR QUAISQUER PROJEÇÕES CONSTANTES DO PRESENTE PROSPECTO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES” NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.

6.1. Condições Macroeconômicas



6.2. O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

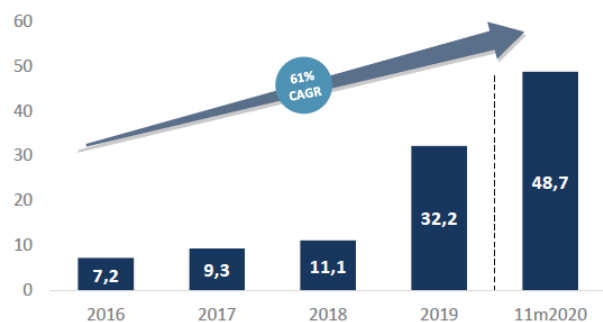
O mercado de fundos de investimento imobiliário vem crescendo ano a ano, como pode ser observado nos gráficos abaixo:



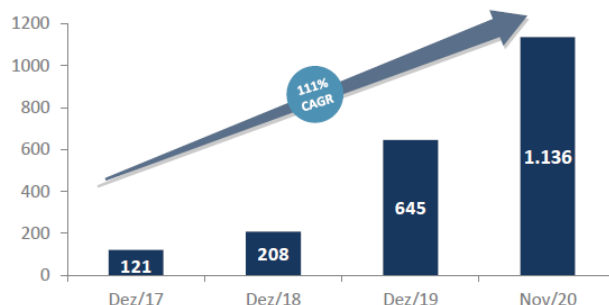
Nos últimos anos, o mercado de fundos de investimento imobiliários apresentou um grande crescimento no

número de investidores (pessoas físicas) e no volume de negociação, trazendo mais liquidez para os investidores, conforme gráficos abaixo:

Volume anual negociado em FIIs (R\$ bilhões)



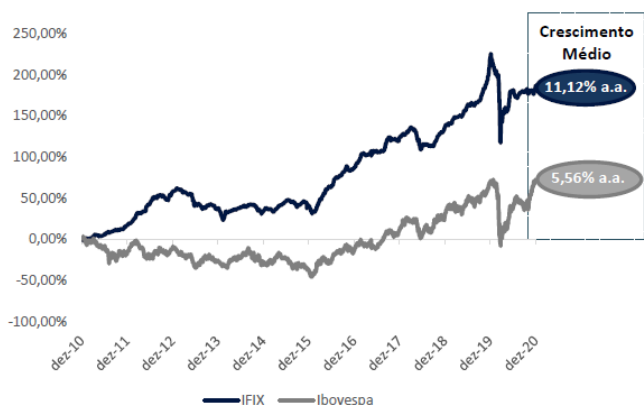
Número de investidores em FIIs (mil)



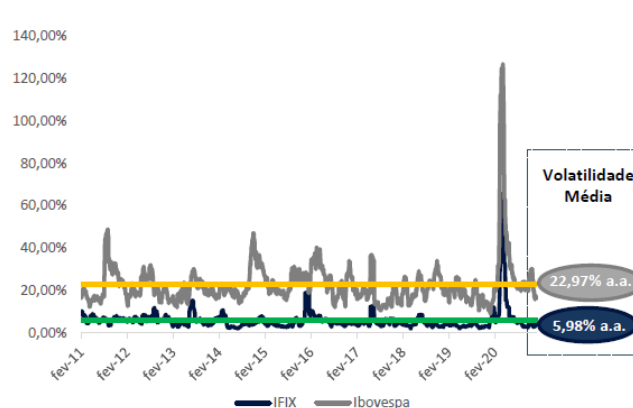
Fonte: B3 | Boletim Mensal Fundos Imobiliários, data-base novembro/2020

Comparando o mercado de fundos de investimento imobiliário com o mercado de ações, através da análise do IFIX e do Ibovespa, é possível observar que, de 2011 até o momento, o IFIX apresentou maior retorno e menor volatilidade, conforme os gráficos abaixo:

Retorno Acumulado (Desde 2011)



Retorno Acumulado (Desde fev-11)



Fonte: Bloomberg

Dentre os principais fundos de investimento imobiliário comparáveis ao Fundo, (FII Logísticos com Gestão Ativa), o Fundo se destaca por apresentar uma das menores taxas de administração e uma perspectiva de potencialmente entregar um dos maiores *Dividend Yields* do segmento.

Fundo	Ticker	Dividend Yield ¹	Market Cap ¹	Taxa Adm/ Gestão
		% a.a.	R\$ milhões	a.a.
Plural Logística FII	PLOG11	8,06% ²	150,00 ²	0,70% ³
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	5,89%	1.447,77	0,90%
Vinci Logística FII	VILG11	5,42%	1.371,04	0,85%
Credit Suisse Logística FII	HGLG11	5,07%	3.337,09	0,60%
XP Logística FII	XPLG11	5,69%	2.573,92	0,75%
Bresco Logística FII	BRCO11	5,27%	1.706,95	1,03%

Fonte: Administradores dos Fundos

Nota 1 - Dividendos distribuídos nos últimos 12 meses divididos pelas cotas dos FIIs de 30/set/20 (exceto BTLG11, 15/out/20);

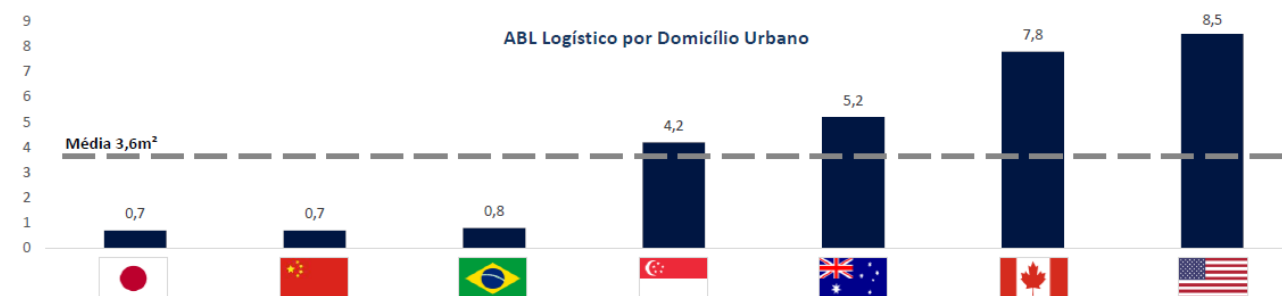
Nota 2 - Expectativa de *Dividend Yield* de acordo com o Estudo de Viabilidade do Fundo.

A tabela acima compara a expectativa de rentabilidade do Fundo, que carrega consigo um grau de incerteza, com rentabilidade já observada de outros fundos de investimento imobiliário já consolidados no mercado. Desse modo, o investidor não deve tomar sua decisão de investimento exclusivamente com base nesses números.

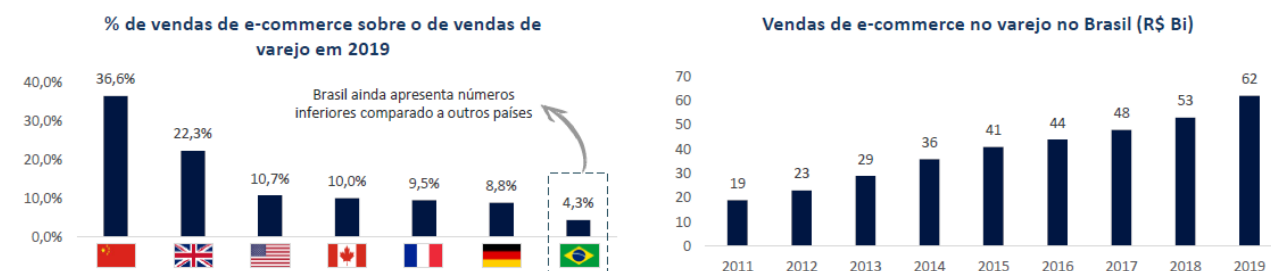
CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

6.3. O Mercado Logístico no Brasil

— Mercado logístico incipiente e que possui um grande espaço para crescimento no Brasil



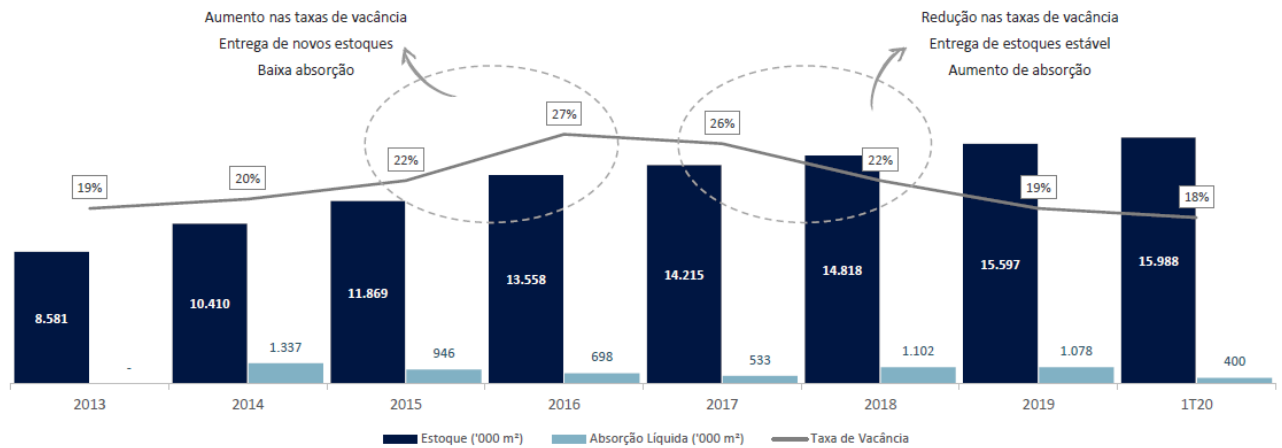
— Segmento logístico ainda deve ser impulsionado pela maior penetração do e-commerce no varejo brasileiro



Fonte: eMarketer e EBIT/Nielsen

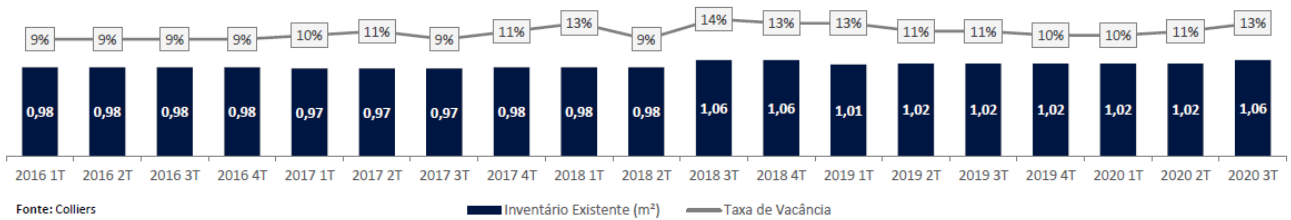
Mercado de galpões logísticos demonstrou resiliência no período de pandemia e vem apresentando retomada gradual ao longo dos últimos anos.

Galpões Logísticos de Alto Padrão no Brasil

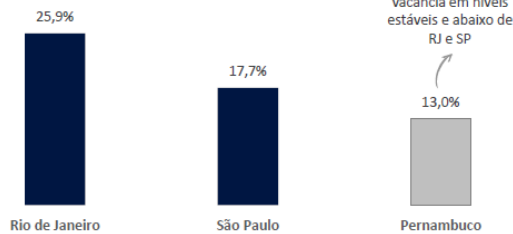


Especificamente no Estado de Pernambuco, o mercado logístico apresenta o seguinte cenário:

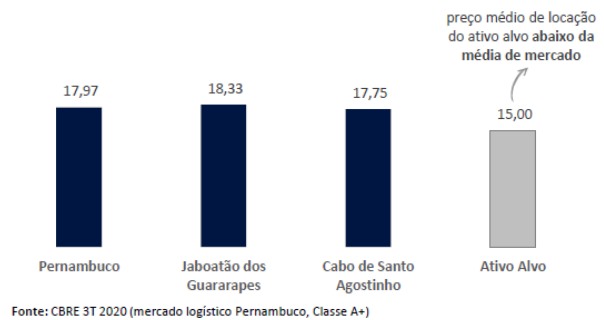
Inventário Existente (Milhão de m²) e Taxa de Vacância no Mercado Local



Taxa de Vacância (%)



Preço Médio Pedido de Locação (R\$/m²/mês)



7. FATORES DE RISCO

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

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

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

7.1. Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

7.1.1. *Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII*

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

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente 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 Cotas do Fundo; (ii) as respectivas 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 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 Imposto de Renda 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 FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em 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.

7.1.2. *Liquidez Reduzida das Cotas*

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das 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 Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem

como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, 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 Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

7.1.3. Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

7.1.4. Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

7.1.5. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Capítulo XXIV do Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes

da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

7.1.6. Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Não obstante, existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

7.1.7. 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, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.1.9. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos 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.

7.1.10. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. 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 Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

7.1.11. Riscos relacionados à Pandemia do Covid 19

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

No Brasil, a propagação do coronavírus (Covid-19), com a conseqüente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do Covid-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo.

Adicionalmente, a propagação do coronavírus resultou em restrições à viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, fatores que ,conjuntamente, exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

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

Por fim, o presente Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do Covid-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

7.2. Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

7.2.1. Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários e de Histórico

O Fundo foi constituído em 11 de dezembro de 2019 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no item “5.14. Destinação dos Recursos”, na página 58 deste Prospecto, os

recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição do Ativo Alvo Inicial, observado que o atual proprietário tem realizado esforços de venda do Ativo Alvo Inicial para terceiros compradores, sendo que não há qualquer garantia de que o Ativo Alvo Inicial seja adquirido em condições favoráveis ou pretendidas, podendo alterar, desta forma, a destinação dos recursos do Fundo a outros Ativos Imobiliários, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tal ativo não seja adquirido nas condições pretendidas pelo Gestor.

7.2.2. Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Locatários

Na hipótese da transferência da propriedade do Ativo Alvo Inicial para o Fundo, os respectivos locatários terão a preferência na aquisição do Ativo Alvo Inicial, em igualdade de condições, devendo o vendedor dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. O eventual exercício da preferência na aquisição do Ativo Alvo Inicial poderá frustrar a intenção do Fundo em adquirir o Ativo Alvo Inicial, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

7.2.3. Risco de Compartilhamento do Controle

A titularidade dos Ativos Imobiliários poderá ser dividida com terceiros, inclusive na hipótese de Distribuição Parcial, em que Fundo adquira apenas uma fração ideal do Ativo Alvo Inicial e o(s) Terceiro(s) Adquirente(s) adquira(m) a fração ideal remanescente, figurando como coproprietário(s) do Ativo Alvo Inicial, sendo certo que tais terceiros podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos Imobiliários. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

7.2.4. Risco Operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na aquisição de Ativos Imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais com potencial geração de renda e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Os Ativos Imobiliários serão adquiridos pelo Administrador, com auxílio do Gestor, em nome do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade do Administrador e do Gestor na avaliação e seleção dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos Ativos Financeiros que serão objeto de investimento pelo Fundo. Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte do Administrador e/ou do Gestor, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas

7.2.5. Risco de desvalorização

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

7.2.6. Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode

ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

7.2.7. Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. 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, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e 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 Cotas.

7.2.8. Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer Imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.9. Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Ativo Alvo Inicial e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.10. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais

etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

7.2.11. Risco Operacional

O objetivo do Fundo é proporcionar ao Cotista a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários que comporão o Patrimônio Líquido do Fundo, mediante locação, arrendamento, compra e venda ou outra forma legalmente permitida, bem como o aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o Patrimônio Líquido do Fundo. A administração de tais Ativos Imobiliários poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Ativos Imobiliários, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Administrador e/ou pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

7.2.12. Risco de Vacância

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, observada, em relação ao Ativo Alvo Inicial, a Locação Garantida, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, vigente pelo prazo de até 2 (dois) anos e limitada ao montante de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

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.

7.2.13. Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos imobiliários e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos empreendimentos imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

7.2.14. Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os locatários dos Imóveis direta ou indiretamente investidos pelo Fundo podem questionar juridicamente a validade das cláusulas e termos dos contratos de locação, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato, embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, ainda que tal montante seja estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação. Em qualquer caso, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.15. Risco de alterações na lei nº 8.245/91

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

7.2.16. Risco de reclamação de terceiros

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

7.2.17. Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

7.2.18. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis nos quais o Fundo investe poderá impactar a capacidade do Fundo de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, reduzindo a demanda pelos Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

7.2.19. Risco de desapropriação

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

7.2.20. Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.21. Riscos 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 a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de empreendimentos logísticos 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; (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 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 Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental - tais como empreendimentos logísticos, 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.

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 Cotas.

7.2.22. Risco de desastres naturais e 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 Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá 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. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade

dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

7.2.23. Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

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

7.2.24. Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

7.2.25. Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

7.2.26. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários 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 Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

7.2.27. Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

7.2.28. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Imóveis e/ou pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

7.2.29. Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

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

7.2.30. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, 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 Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

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

7.2.32. 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, o que acarretará na necessidade do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão vir a não aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

7.2.33. Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

7.2.34. Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

7.2.35. 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 das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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

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

7.2.37. Risco da morosidade da justiça brasileira

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

7.2.38. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no artigo 6.3 do Regulamento e no item “4.7. Política de Investimentos”, na página 36 do presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI, e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII 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 o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.2.39. 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 depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

7.2.40. Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

7.2.41. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

7.2.42. Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de proporcionar a rentabilidade alvo das Cotas.

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

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

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

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

administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

7.2.45. Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Foi realizada auditoria jurídica cujo escopo abrangeu a análise dos aspectos relevantes: (i) do Ativo Alvo Inicial; (ii) das proprietárias do Ativo Alvo Inicial; e (iii) dos antecessores proprietários do Ativo Alvo Inicial em um período retroativo de 10 (dez) anos.

Caso existam eventuais pendências, divergências, contingências, vícios ou débitos de qualquer natureza constantes nos documentos pendentes de apresentação para a respectiva diligência legal, o Ativo Alvo Inicial e os direitos que dele decorrem poderão ser afetados adversamente, podendo os rendimentos esperados pelos Investidores da Oferta sofrerem impactos negativos.

7.2.46. Riscos relacionados à potencial rescisão dos contratos de locação

Os contratos de locação dos Imóveis objeto de investimento pelo Fundo poderão ser objeto de rescisão, a exclusivo critério dos locatários. No caso dos Contratos Típicos e dos Contratos Atípicos, para que haja a incidência de multa por rescisão antecipada, é necessário que haja uma previsão expressa nesse sentido no respectivo contrato, bem como que o valor ou parâmetro de cálculo para essa multa seja definido no referido contrato, observado o disposto na Lei nº 8.245/91.

Ainda, determinados Contratos Atípicos poderão ter um prazo de duração total superior ao prazo de validade das condições aplicáveis à sua atipicidade, tornando-se, a partir de determinada data, um Contrato Típico. Assim sendo, a incidência ou não de multa por rescisão antecipada e seus respectivos parâmetros de cálculo dependerão exclusivamente das condições contratuais aplicáveis, observado ainda, conforme o caso, o fato de ser um Contrato Típico ou um Contrato Atípico.

Na hipótese de os atuais contratos de locação virem a ser rescindidos por seus locatários, o Fundo poderá ter dificuldade em realizar a nova locação dos respectivos Imóveis, o que, caso ocorra após o período ou o valor limite de Locação Garantida oferecido pelo Vendedor poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

7.2.47. Risco relacionado à notificação de rescisão parcial de contrato de locação

Um dos locatários notificou o Vendedor a respeito da intenção de rescindir parcialmente o contrato de locação do qual é parte, com a devolução de parte do Imóvel ocupado. Até a data deste Prospecto, no entanto, o referido locatário ainda não realizou a desocupação e a devolução do imóvel nos termos notificados, sendo que o Vendedor e o Fundo ainda aguardam um posicionamento do referido locatário a respeito da efetiva rescisão parcial do contrato de locação. Caso o referido contrato de locação venha a ser efetivamente rescindido, o Fundo poderá ter dificuldade em realizar a nova locação do respectivo Imóvel, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo caso a nova locação não ocorra anteriormente ao término do período de Locação Garantida oferecido pelo Vendedor ou exceda o valor limite da referida Locação Garantida.

7.2.48. Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores do Ativo Alvo Inicial sejam parte do pólo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Ativo Alvo Inicial podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

7.3. Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

7.3.1. Risco de Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão, desde que seja verificada a colocação do Montante Mínimo da Oferta ou seja verificada a colocação de qualquer valor entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta.

Caso não seja subscrito e integralizado o Montante Mínimo da Oferta para o funcionamento do Fundo, a Oferta será cancelada e o Fundo será liquidado. Na ocorrência desta hipótese, a totalidade dos valores integralizados será restituída aos Investidores da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo poderá realizar a Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial, a Aquisição Total Alavancada do Ativo Alvo Inicial ou ainda a Aquisição de Outros Ativos Imobiliários, podendo impactar a rentabilidade das Cotas, conforme descrito na seção “Destinação de Recursos”, constante da página 58 e seguintes deste Prospecto. Caso os cenários de Aquisição Parcial do Ativo Alvo Inicial, Aquisição Total Alavancada do Ativo Alvo Inicial ou Aquisição de Outros Ativos Imobiliários não sejam viáveis ou caso o Gestor entenda que as condições para o ingresso de Terceiros Adquirentes, para a realização de Operação de Securitização ou para a Aquisição de Outros Ativos Imobiliários não sejam favoráveis e comprometam a viabilidade do Fundo a longo prazo, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Ainda, a eventual Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada pelo Administrador para deliberar sobre a realização de Operação de Securitização ou sobre o cenário de Aquisição de Outros Ativos Imobiliários deverá prever que, caso as referidas opções propostas não sejam aprovadas pelos Cotistas, tais Cotistas deverão deliberar, então, pela liquidação do Fundo.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas poderá ser equivalente ao Montante Mínimo da Oferta ou qualquer valor entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida. Caso, na data de integralização das Cotas, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha será cancelada pelo Administrador. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo da Oferta e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

7.3.2. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

7.3.3. 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.

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

Conforme disposto no item “5.11. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3”, na página 50 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo e observados os procedimentos operacionais da B3. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

7.3.5. Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.3.6. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.3.7. Riscos de desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

7.3.8. 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 o estudo de viabilidade constante como Anexo VI 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 VI 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.

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.

8. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

O Grupo Plural é um grupo financeiro, criado por sócios que possuem experiência no mercado de capitais brasileiro, bem como forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras. Fundado em novembro de 2009, hoje o Grupo Plural conta com aproximadamente 550 funcionários e possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro e suas afiliadas em Nova York e Miami.

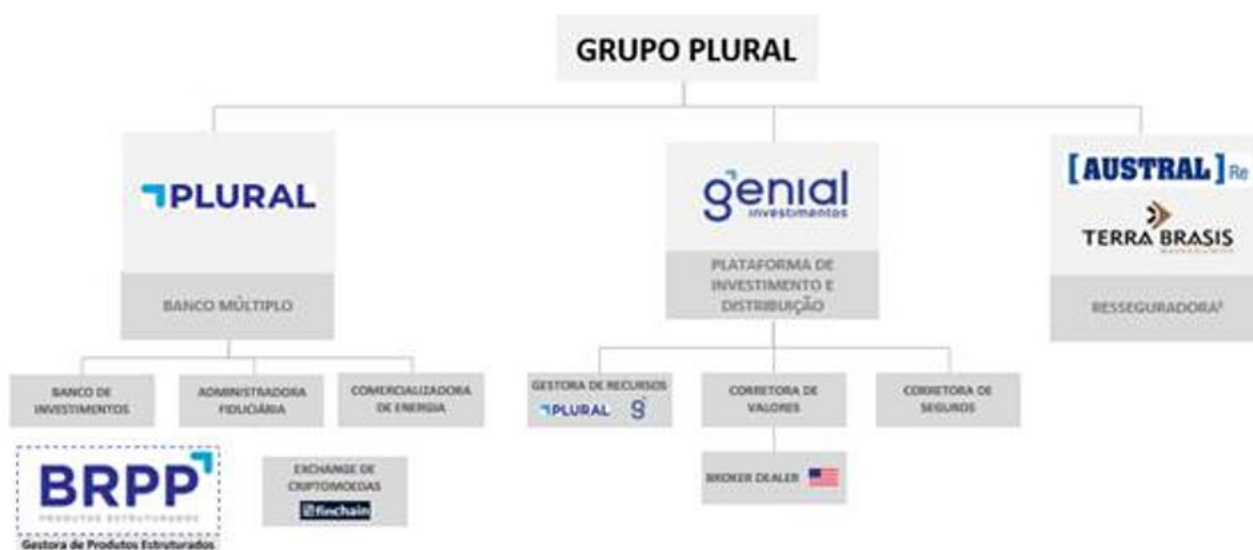
Nossos Números

2009 Fundação do Grupo	+550 Colaboradores no Grupo	32 Sócios	+250 k Clientes no Varejo	Top 4 Volume de Corretagem
+R\$ 102 bi Em Transações	+R\$ 83 bi AuM & AuC	R\$ 32 bi AuM (Ativos Líquidos)	+R\$ 15 bi AuM (Ativos Ilíquidos)	+R\$ 30 bi Ativos sob Adm.

O Grupo Plural possui diversas linhas de atuação, sempre com equipes multidisciplinares, formada por especialistas no mercado. Dentre as principais áreas, destacam-se: **(a)** a Gestora BRPP; **(b)** o Banco de investimentos com foco em operações no mercado de capitais (ECM, DCM, etc), assessoria financeira e gestão de patrimônio; **(c)** a Genial Investimentos que é a plataforma de Varejo Financeiro Digital com 20 anos de história no mercado, mais de 250 mil clientes e R\$ 40 bilhões em ativos sob gestão; e **(d)** a Austral Re é uma resseguradora independente, sem vínculos corporativos com grupos seguradores, cuja missão é ser a opção preferida das Seguradoras locais.

Vale destacar também a atuação do Plural S.A. Banco Múltiplo na prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia de diversos fundos de investimento, sobretudo na classe de fundos de investimento imobiliários (FII).

O Resumo do Grupo Plural encontra-se a seguir:



8.1.1. Breve Histórico do Administrador

O Plural S.A. Banco Múltiplo, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.

A área de Administração Fiduciária do Grupo Plural, que envolve fundos administrados no Banco Plural e na Genial Investimentos, começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com quase 20 anos de mercado, o grupo Plural administra atualmente mais de 200 (duzentos) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 37 bilhões (trinta e sete bilhões de reais) sob sua administração. No segmento de fundos imobiliários, o grupo Plural administra mais de 30 fundos sendo atualmente o quarto colocado no ranking da ANBIMA.

8.1.2. Breve Histórico do Gestor

A BRPP é a gestora do Grupo Plural focada em ativos ilíquidos, principalmente *real estate*. A Gestora iniciou suas atividades em setembro de 2015, e devido a sua capacidade de execução e entrega viu seu AUM crescer exponencialmente, saindo de R\$ 707,7 milhões de AUM em dezembro de 2016 para aproximadamente R\$ 15,8 bilhões em novembro de 2020, os quais estão distribuídos em mais de 60 fundos de investimentos de diversas classes (FII, FIP, FIDC e FIM), que contam com mais de 90 mil cotistas, conforme exposto abaixo:



A Gestora trabalha sobretudo com três linhas de atuação principais, sendo elas: (1) *real estate*, por meio de fundos imobiliários; (2) gestão e recuperação de crédito, por meio de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC); e (3) *distressed assets*, sobretudo fundos de investimento em participações (FIP) nas áreas de *real estate* e energia. Nesse sentido, a Gestora possui experiência de geração de valor ao longo de toda a cadeia, que vai desde a estruturação até a gestão de fundos de investimentos, passando por processos de captações junto a investidores, sejam eles pessoas físicas ou institucionais. A equipe multidisciplinar de profissionais experientes confere ampla capacidade de atuação sobretudo na gestão e estruturação de negócios imobiliários, com experiência e *track record* comprovados nessa área. A Gestora possui Gestão Ativa em seus investimentos, com foco na criação de valor, com escopo de atuação bastante abrangente, atuando nos setores de *real estate*, energia e óleo e gás. O histórico de excelência da BRPP nesse segmento traduz-se em sua relevância na gestão e estruturação de fundos imobiliários, levando-a a ser a 9ª maior gestora de ativos dessa classe (em AUM), segundo o ranking ANBIMA de novembro de 2020.

Ranking Anbima Gestão FIs¹

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	17.622
2	KINEA	13.593
3	XP ASSET MANAGEMENT	9.599
4	CREDIT SUISSE	8.810
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	8.554
6	VOTORANTIM ASSET	7.861
7	BRL DTVM	7.004
8	HEDGE INVESTMENTS	6.362
9	BRPP	4.987
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	4.395

Data-base nov/2020

Atualmente, a Gestora faz a gestão de 3 (três) fundos imobiliários negociados na B3, o Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (MALL11), o SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário (SPTW11) e o JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário (JFLL11). O MALL11 é um fundo de renda de gestão ativa no segmento de shopping center, possui 7 ativos em seu portfólio em diversas regiões do Brasil, ABL própria de 58 mil m² e R\$ 800 milhões de PL. O SPTW11 é um fundo de renda de gestão passiva no segmento de lajes corporativas e possui um edifício comercial em SP, ABL própria de 13 mil m² e R\$ 130 milhões de PL. O JFLL11 é um fundo de renda de gestão ativa no segmento residencial, e possui dois edifícios na cidade de São Paulo, com ABL própria de 6 mil m² em 234 unidades e R\$ 150 milhões de PL.



O processo de análise da Gestora para aquisição de ativos para os fundos sob sua gestão inclui:

Etapa do Processo	Área Responsável	Escopo de Atuação
Prospecção	Gestão	A BRPP conta com uma área dedicada para prospecção de novos ativos, com uma equipe especializada no mercado imobiliário, atuando há mais de 20 anos no setor. Além disso, tem relação direta com as maiores empresas de estruturação e assessoria imobiliária do país
Análise dos Imóveis	Gestão	Os imóveis são analisados sob diversas óticas: localização, qualidade dos inquilinos, características dos contratos (prazos, garantias, tipicidade, adequação dos valores de locação à realidade de mercado, etc), qualidade construtiva do imóvel, histórico de demanda e oferta na região, entre outros. Com isso, um preço de aquisição é definido e a equipe de gestão define uma estratégia de negociação e fechamento
Comitê da Gestora	Comitê/Gestão	A equipe de gestão convoca um comitê interno para aprovação da tese de investimento e da aquisição do ativo em análise. Nesta etapa, o <i>valuation</i> do ativo é discutido de forma a estressar os potenciais cenários de rentabilidade do negócio
Diligência Jurídica	Jurídico/Compliance/ Gestão/Assessor Terceirizado	Com a negociação de preços e condições concluída, inicia-se a etapa de diligências, com diversas áreas da gestora envolvidas e com a contratação, via de regra, de assessor jurídico terceirizado, que ficará responsável pela diligência jurídica dos imóveis, do vendedor e antecessores, auxiliando a equipe jurídica da BRPP
Diligências Técnica e Ambiental	Gestão/Assessor Terceirizado	Concomitantemente, a gestora contrata empresas de engenharia especializadas em diligência técnica para verificar a qualidade construtiva dos ativos (estrutura, piso, telhado, fachada, equipamentos) e eventuais impactos ambientais
Diligência Financeira	Gestão/Assessor Terceirizado	Em caso de negociação de aquisição de ativos através de SPEs é realizada uma auditoria financeira nas empresas para que se possa identificar alguma irregularidade e saná-la, previamente à aquisição

Rating BRPP: A Gestora recebeu recentemente, pela Austin Ratings, a classificação QG2, que define a qualidade de gestão de ativos e ambiente de controle como muito bons. O rating mais recente foi concedido em fevereiro de 2020.

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

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

9.1. Relacionamento entre as Partes

9.1.1. *Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder*

O Administrador e o Coordenador Líder são empresas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.2. *Relacionamento entre o Administrador e o Gestor:*

O Administrador e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.3. *Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente:*

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 interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.4. *Relacionamento entre o Administrador e os Coordenadores Contratados:*

9.1.4.1. Plural S.A. Banco Múltiplo

O Administrador e o Coordenador Contratado Plural S.A. Banco Múltiplo correspondem à mesma pessoa jurídica.

9.1.4.2. Órama DTVM S.A.

O Administrador e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

9.1.5. *Relacionamento entre o Administrador e as Corretoras Contratadas:*

O Administrador e as Corretoras Contratadas não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e as Corretoras Contratadas não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

9.1.6. *Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor:*

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.7. *Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente:*

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

9.1.8. *Relacionamento entre o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados:*

9.1.8.1. Plural S.A. Banco Múltiplo

O Plural S.A. Banco Múltiplo e o Coordenador Líder são empresas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Plural S.A. Banco Múltiplo e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.8.2. Órama DTVM S.A.

O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.9. *Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Corretoras Contratadas:*

O Coordenador Líder e as Corretoras Contratadas não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e as Corretoras Contratadas não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

9.1.10. *Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente:*

O Gestor 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 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.

9.1.11. *Relacionamento entre o Gestor e os Coordenadores Contratados:*

9.1.11.1. Plural S.A. Banco Múltiplo

O Plural S.A. Banco Múltiplo e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Plural S.A. Banco Múltiplo e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.11.2. Órama DTVM S.A.

O Gestor e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.12. *Relacionamento entre o Gestor e as Corretoras Contratadas:*

O Gestor e as Corretoras Contratadas não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e as Corretoras Contratadas não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

9.1.13. Relacionamento entre o Auditor Independente e os Coordenadores Contratados:

9.1.13.1. Plural S.A. Banco Múltiplo

O Auditor Independente e o Coordenador Contratado Plural S.A. Banco Múltiplo não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Coordenador Contratado Plural S.A. Banco Múltiplo não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.13.2. Órama DTVM S.A.

O Auditor Independente e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.14. Relacionamento entre o Auditor Independente e as Corretoras Contratadas:

O Auditor Independente e as Corretoras Contratadas não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e as Corretoras Contratadas não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

9.1.15. Relacionamento entre os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas:

9.1.15.1. Plural S.A. Banco Múltiplo

O Coordenador Contratado Plural S.A. Banco Múltiplo e as Corretoras Contratadas não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado Plural S.A. Banco Múltiplo e as Corretoras Contratadas não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

9.1.15.2. Órama DTVM S.A.

O Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. e as Corretoras Contratadas não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado Órama DTVM S.A. e as Corretoras Contratadas não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo no contexto da Oferta.

10. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

10.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento, do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

10.1.1. Administrador

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, 373, 1º andar
Cidade Monções, São Paulo, SP
CEP 04571-050

At.: Sr. Rodrigo Godoy

Tel.: (11) 3206 8000

E-mail: middleadm@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com (neste website clicar em “Investment Banking”, em seguida, logo abaixo de “Investment Banking”, em “Plataforma de Distribuição”, em seguida, em “Ofertas Públicas” e em seguida buscar por **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** e, então, localizar o documento procurado)

10.1.2. Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, 373, 4º andar
Cidade Monções, São Paulo, SP
CEP 04571-050

At.: Área de Distribuição

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br (neste website clicar em “Onde Investir”, em seguida, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida localizar “1ª EMISSÃO DO PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Detalhes” e clicar no “Prospecto Definitivo”)

10.1.3. Coordenadores Contratados

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, 373, 1º andar
Cidade Monções, São Paulo, SP
CEP 04571-050

At.: Sr. Odilon Teixeira

Tel.: (11) 3206 8000

E-mail: estruturacao@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com (neste website clicar em “Investment Banking”, em seguida, logo abaixo de “Investment Banking”, em “Plataforma de Distribuição”, em seguida, em “Ofertas Públicas” e em seguida buscar por **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** e, então, localizar o documento procurado)

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar,
Botafogo, Rio de Janeiro, RJ
CEP 22250-906

At.: Sr. Philipe Aguiar

Tel.: (21) 3797-8000

E-mail: philipe.aguiar@orama.com.br

Website: www.orama.com.br (neste website, Localizar “Ofertas em andamento”, em seguida clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FII” e, então, localizar o documento requerido)

10.1.4. CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na seção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, depois em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2020”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário - Primárias”, no mês de “Dezembro/2020”, clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar no documento procurado)

10.1.5. B3

Praça Antonio Prado, nº 48
Rua XV de Novembro, nº 275
São Paulo, SP

Website: www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, em seguida clicar em “Renda variável”, selecionar “saiba mais” do item “Fundos de investimento”, clicar em “FII”, selecionar “ofertas públicas” na barra de opções “Sobre o FII”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento procurado)

10.2. Informações adicionais sobre o Fundo

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como cópias do Regulamento, deste Prospecto e do Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos por meio do sistema Fundos.Net, disponível no seguinte endereço:

Website: www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços” em seguida clicar em “Renda variável”, selecionar “saiba mais” do item “Fundos de Investimento”, clicar em “FII”, selecionar “FIIs listados”, procurar e clicar em “PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento procurado)

11. ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	96
ANEXO II - INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO E 1ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO	102
ANEXO III - REGULAMENTO EM VIGOR	118
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	174
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	178
ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE	182
ANEXO VII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO INICIAL	240

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE CONSTITUIÇÃO DO
HELIOS BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

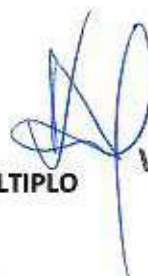
Por este Instrumento Particular de Termo de Constituição ("Termo de Constituição") do **HELIOS BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), a **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora"), devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, por seus representantes legais infra-assinados, vem pela presente, deliberar, a constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, juntando para tanto:

(i) o Regulamento do Fundo ("Anexo I"), ora devidamente aprovado, devendo ser registrado perante o Cartório de Títulos e Documentos junto como esse Termo de Constituição do Fundo.

Ficará como condição precedente, a obtenção do CNPJ perante a Receita Federal do Brasil.

Sendo assim, assina o presente Termo de Constituição em 1 (uma) via de igual teor.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2019.

 PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Rodrigo Godoy Diretor	 Vitor Delduque Procurador
--	---



ANEXO I - REGULAMENTO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 8e0bb7e896432a02b20024f508e5ac57

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



6o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1381814

CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 141,86
Distribuidor: R\$ 0,42
Lei 3217/99: R\$ 32,08
Lei 4.664/05: R\$ 8,01
Lei 111/06: R\$ 8,01
Lei 6281/12: R\$ 6,41
ISSQN: R\$ 8,60
Total: R\$ 226,77

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDGM02812-CEA
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 03/01/2020
PAULO CESAR ANDRADE DOS
SANTOS:79098177700



Características do documento original

Arquivo: TERMO DE
CONSTITUICAO_00000000000000_11.1
2.2019_HELIOS BP Fil - Assinado.pdf
Páginas: 2
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/12/2019 à 15/12/2020

Data/Hora computador local: 03/01/2020 05:42:13

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/12/2019 à 15/12/2020

Data/Hora computador local: 27/12/2019 06:02:18

Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO E 1ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO E DE 1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO HELIOS BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 36.501.198/0001-34

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por seus representantes infra-assinados (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **HELIOS BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.501.198/0001-34, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Fundo”) conforme “*Instrumento Particular de Termo de Constituição do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019 e registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1381814, em 3 de janeiro de 2020 (“Regulamento”).

CONSIDERANDO QUE:

- A. o Administrador deseja realizar determinadas alterações necessárias ao Regulamento do Fundo para adequá-lo ao novo objeto, política de investimento e demais condições vinculadas à primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão” e “Cotas”, respectivamente);
- B. o Administrador pretende, ainda, alterar a denominação atual do Fundo;
- C. até a presente data, não foi realizada qualquer subscrição de Cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento; e
- D. o Administrador pretende deliberar pela alteração e consolidação do Regulamento, de forma a adequá-lo às novas condições e termos do Fundo e efetuar os ajustes necessários ao Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar a contratação da **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83, para atuar como gestora do Fundo, nos termos do artigo 29, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08;
2. aprovar a nova denominação do Fundo, que passa a ser denominado **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
3. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo e seu anexo I, substancialmente no teor e na forma do documento constante do anexo A do presente instrumento (“Anexo A”), o qual é parte integrante do presente instrumento;
4. retificar e ratificar, nos termos do presente instrumento e do suplemento ao Regulamento referente à Primeira Emissão, que integra o Anexo I à versão consolidada do Regulamento, o qual, por sua vez, constitui o Anexo A ao presente instrumento, os termos e condições da Primeira Emissão e da distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472/08 (“Oferta” e “Instrução CVM nº 400/03”, respectivamente), sendo que (a) a Primeira Emissão passará a ser composta por até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, de série única, com valor nominal de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando o montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); (b) a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 288, sala 913 (parte), CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, será contratada para atuar como coordenador líder da distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Coordenador Líder”), em regime de melhores esforços, observado que o Coordenador Líder poderá contratar outras sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta; e (c) o montante inicial da Oferta indicado no subitem (a) acima poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas (“Lote Adicional”), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, de comum

acordo com o Coordenador Líder, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, sem a necessidade de modificação dos termos da Oferta ora deliberados.

5. submeter à CVM o presente instrumento e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08.

Sendo assim, assina o presente instrumento em eletronicamente, em observância aos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, com a utilização de serviço que possibilite a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, a fim de verificar sua integridade.

DocuSigned by: <i>Rodrigo Godoy</i> Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777 CPF: 00665141777 Data/Hora da Assinatura: 16/09/2020 17:46:49 BRT ICP Brasil DD7EA1FCBE7843F2E5A112FEEDB	DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722 CPF: 02665455722 Data/Hora da Assinatura: 16/09/2020 17:35:13 BRT ICP Brasil 164EE601767C4CCE856043E48D243235
---	---

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Administrador

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 36.501.198/0001-34

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por seus representantes infra-assinados (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.501.198/0001-34, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Fundo”) conforme “*Instrumento Particular de Termo de Constituição do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019 e registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1381814, em 3 de janeiro de 2020 (“Regulamento”). A denominação do Fundo foi alterada para a denominação atual e o Regulamento do Fundo foi alterado, nos termos do “*Instrumento Particular de Deliberação e de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 16 de setembro de 2020.

CONSIDERANDO QUE:

- A. o Administrador deseja realizar determinadas alterações necessárias ao Regulamento do Fundo para adequá-lo às exigências apresentadas pela CVM, nos termos de Ação de Fiscalização - DLIP, datada de 1º de outubro de 2020;
- B. até a presente data, não foi realizada qualquer subscrição de Cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento; e

C. o Administrador pretende deliberar pela alteração e consolidação do Regulamento, de forma a adequá-lo às novas condições e termos do Fundo e efetuar os ajustes necessários ao Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo e seu anexo I, substancialmente no teor e na forma do documento constante do anexo A do presente instrumento (“Anexo A”), o qual é parte integrante do presente instrumento; e
2. submeter à CVM o presente instrumento e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08.

Sendo assim, assina o presente instrumento em eletronicamente, em observância aos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, com a utilização de serviço que possibilite a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, a fim de verificar sua integridade.

DocuSigned by: <i>Rodrigo Godoy</i> Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777 CPF: 00665141777 Data/Hora da Assinatura: 07/10/2020 16:40:21 BRT ICP Brasil DD7EA1FCBE78431E0FA13155FEF0	DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722 CPF: 02665455722 Data/Hora da Assinatura: 07/10/2020 14:51:14 BRT ICP Brasil 164EE601767C4CCE856043E48D243235
PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Administrador	

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLURAL
LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 36.501.198/0001-34

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por seus representantes infra-assinados (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.198/0001-34, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Fundo”) conforme “*Instrumento Particular de Termo de Constituição do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019 e registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1381814, em 3 de janeiro de 2020 (“Regulamento”). A denominação do Fundo foi alterada para a denominação atual e o Regulamento do Fundo foi alterado, nos termos do “*Instrumento Particular de Deliberação e de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 16 de setembro de 2020 e nos termos do “*Instrumento Particular de Deliberação e de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 7 de outubro de 2020.

CONSIDERANDO QUE:

- A. o Administrador deseja realizar determinadas alterações necessárias ao Regulamento do Fundo para adequá-lo às exigências apresentadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos termos do Ofício B3/SCF - 96/2020, datado de 2 de outubro de 2020;
- B. até a presente data, não foi realizada qualquer subscrição de Cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento; e

C. o Administrador pretende deliberar pela alteração e consolidação do Regulamento, de forma a adequá-lo às novas condições e termos do Fundo e efetuar os ajustes necessários ao Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo e seu anexo I, substancialmente no teor e na forma do documento constante do anexo A do presente instrumento (“Anexo A”), o qual é parte integrante do presente instrumento; e
2. submeter à CVM e à B3 o presente instrumento.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente, em observância aos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, com a utilização de serviço que possibilite a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, a fim de verificar sua integridade.

DocuSigned by: <i>Rodrigo Godoy</i> Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777 CPF: 00665141777 Data/Hora da Assinatura: 22/10/2020 15:02:49 BRT ICP-Brasil DD7EA1FCBE7843F1B81F7A125DDA099	Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2020. DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722 CPF: 02665455722 Data/Hora da Assinatura: 22/10/2020 15:52:55 BRT ICP-Brasil 164EE601767C4CCE856043E48D243235
PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO Administrador	

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 4ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLURAL
LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 36.501.198/0001-34

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por seus representantes infra-assinados (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.198/0001-34, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Fundo”) conforme “*Instrumento Particular de Termo de Constituição do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019 e registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1381814, em 3 de janeiro de 2020 (“Regulamento”). A denominação do Fundo foi alterada para a denominação atual, nos termos do “*Instrumento Particular de Deliberação e de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 16 de setembro de 2020 (“Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento”). O Regulamento foi alterado nos termos Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, do “*Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 7 de outubro de 2020 e do “*Instrumento Particular de 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 22 de outubro de 2020.

CONSIDERANDO QUE:

- A. o Administrador deseja realizar determinadas alterações necessárias ao Regulamento do Fundo para adequá-lo às exigências apresentadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos termos do Ofício B3/SCF - 119/2020, datado de 4 de novembro de 2020;
- B. até a presente data, não foi realizada qualquer subscrição de Cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento; e

C. o Administrador pretende deliberar pela alteração e consolidação do Regulamento, de forma a adequá-lo às novas condições e termos do Fundo e efetuar os ajustes necessários ao Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo e seu anexo I, substancialmente no teor e na forma do documento constante do anexo A do presente instrumento (“Anexo A”), o qual é parte integrante do presente instrumento; e
2. submeter à CVM e à B3 o presente instrumento.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente, em observância aos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, com a utilização de serviço que possibilite a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, a fim de verificar sua integridade.

DocuSigned by: <i>Rodrigo Godoy</i> Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777 CPF: 00665141777 Data/Hora da Assinatura: 06/11/2020 11:50:06 BRT  DD7EA1FCBE7843FEB3FEE0F84D509	Rio de Janeiro, 5 de novembro de 2020. PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO <i>Administrador</i>	DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722 CPF: 02665455722 Data/Hora da Assinatura: 06/11/2020 11:35:45 BRT  164EE601767C4CCE856043E48D243235
---	--	---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO E DE 5ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO
REGULAMENTO DO PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 36.501.198/0001-34

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por seus representantes infra-assinados (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.198/0001-34, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Fundo”) conforme “*Instrumento Particular de Termo de Constituição do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019 e registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1381814, em 3 de janeiro de 2020 (“Regulamento”). A denominação do Fundo foi alterada para a denominação atual, nos termos do “*Instrumento Particular de Deliberação e de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Helios BP Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 16 de setembro de 2020 (“Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento”). O Regulamento foi alterado nos termos Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, do “*Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 7 de outubro de 2020, do “*Instrumento Particular de 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 22 de outubro de 2020 e do “*Instrumento Particular de 4ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 5 de novembro de 2020.

CONSIDERANDO QUE:

- (a) até a presente data, não foi realizada qualquer subscrição de cotas do Fundo (“Cotas”), não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM”).

nº 472/08”), e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento; e

- (b) o Administrador pretende apresentar à CVM, em conjunto com o coordenador líder da oferta pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472/08 (“Oferta”, “Primeira Emissão” e “Instrução CVM nº 400/03”, respectivamente), um pedido de modificação das condições da Oferta e, nesse sentido, deseja alterar determinadas condições referentes à Primeira Emissão e à Oferta, bem como realizar determinadas alterações no Regulamento do Fundo; e
- (c) tendo em vista o disposto no item (b) acima, o Administrador pretende também alterar, ratificar e consolidar o Regulamento e o suplemento referente à Primeira Emissão, de forma a adequá-los às novas condições propostas para a Oferta.

RESOLVE, neste ato:

1. Sujeito à aprovação do pleito de modificação da Oferta a ser apresentado à CVM, deliberar a alteração e ratificação das condições da Primeira Emissão e da Oferta, de modo que a Primeira Emissão passe a permitir a hipótese de distribuição parcial, nos termos do artigo 30 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03 (“Distribuição Parcial”), sendo que a Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), ainda que não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingida a quantidade mínima de 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial, as Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. Ainda, no ato da formalização dos pedidos de reserva ou da subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, os investidores poderão, no ato da aceitação, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03. Aos investidores que, na presente data, já tenham formalizado pedidos de reserva perante o Coordenador Líder e/ou as demais instituições participantes da Oferta, será assegurada a oportunidade para desistirem da aceitação já realizada, nos termos previstos no artigo 27 e parágrafo único da Instrução CVM nº 400/03, os quais poderão, inclusive, formalizar nova adesão à Oferta, condicionando sua participação, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

2. Tendo em vista a deliberação tomada nos termos do item 1 acima, aprovar **(a)** a nova versão do suplemento ao Regulamento referente à Primeira Emissão, que integra o Anexo I ao Regulamento, o qual passa a vigorar, condicionada à aprovação do pleito de modificação da Oferta a ser apresentado à CVM, nos termos do Anexo A ao presente instrumento e **(b)** a celebração de novo instrumento de aditamento ao “*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, para refletir as novas condições aprovadas para a Oferta.

3. Considerando a possibilidade de encerramento da Oferta com Distribuição Parcial, nos termos deliberados acima, de forma a se reduzir o impacto da taxa de administração do Fundo (“Taxa de Administração”) sobre os rendimentos durante o período inicial de funcionamento do Fundo e melhorar a Oferta para os investidores, o Gestor concordou em, condicionado à aprovação do pleito de modificação da Oferta a ser apresentado à CVM, conceder um desconto extraordinário, equivalente a 100% (cem por cento) de sua remuneração referente ao primeiro ano de operação do Fundo, de modo que o Administrador aprova que a Taxa de Administração, excepcionalmente durante esse período, seja equivalente a 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Adicionalmente, o tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, o Administrador e o Gestor concordaram em alterar o valor mínimo mensal da Taxa de Administração, o qual passará a ser fixado em virtude do montante total a ser captado no âmbito da Primeira Emissão. Ainda, tendo em vista o pedido de modificação da Oferta e a prorrogação da data para início das operações do Fundo, o Administrador deseja alterar a data base para a correção monetária do valor mínimo mensal da Taxa de Administração (“Data Base”), a qual passa a ser o mês de março de 2021.

4. Tendo em vista as deliberações tomadas nos termos dos itens 1 e 3 acima, o Administrador deseja **(a)** alterar a definição “Ativo Alvo Inicial”, constante do item 1.1 do Regulamento, para prever a possibilidade de aquisição integral ou parcial do Ativo Alvo Inicial; **(b)** alterar o item 7.1 do Regulamento, para prever a tabela para fixação do valor mínimo mensal da Taxa de Administração em função do montante total a ser captado no âmbito da Primeira Emissão, **(c)** incluir um novo item 7.1.1 no Regulamento para prever o desconto na Taxa de Administração acima previsto, **(d)** renumerar os antigos itens 7.1.1 e 7.1.2, que passam a vigorar como itens 7.1.2 e 7.1.3. **(e)** alterar o novo item 7.1.2, para prever a tabela para fixação do valor mínimo mensal da Taxa de Administração em função do montante total a ser captado no âmbito da Primeira Emissão; e **(f)** incluir um novo item 7.1.4 para prever a nova Data Base aplicável para a correção monetária do valor mínimo mensal da Taxa de

Administração, sendo que o Regulamento, condicionado à aprovação do pleito de modificação da Oferta a ser apresentado à CVM, passa a vigorar, de forma consolidada, de acordo com o documento constante do anexo B do presente instrumento (“Anexo B”).

5. Submeter à CVM o presente instrumento, o pedido de modificação da Oferta e os demais documentos correlatos.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente, em observância aos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, com a utilização de serviço que possibilite a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, a fim de verificar sua integridade.

Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2021.

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - III

REGULAMENTO EM VIGOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2021.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES	10
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	13
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO	15
CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	15
CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	18
CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE...	18
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO	20
CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL	21
CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	22
CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	24
CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES	27
CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	28
CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES.....	29
CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	29
CAPÍTULO XV - RESGATES	33
CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	33
CAPÍTULO XVII - RISCOS	33
CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS.....	34
CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	35
CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	37
CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO	39
CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL.....	40
CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES.....	47
CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO	49
CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	51
CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA	52
CAPÍTULO XXVII - FORO	52
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO...	53

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<u>“Administrador”</u>	O PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativo Alvo Inicial”</u>	O empreendimento imobiliário logístico que poderá ser adquirido integral ou parcialmente pelo Fundo com os recursos a serem captados no âmbito da Primeira Emissão, localizado na cidade de

	Ipojuca, Estado do Pernambuco, na Rodovia Armínio Guilherme, nº 82, com 70.222,15m² (setenta mil duzentos e vinte e dois vírgula quinze metros quadrados) de área bruta locável (ABL), composto por 3 (três) galpões logísticos independentes.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Os ativos financeiros em que poderá ser aplicada parcela do patrimônio do Fundo, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, quais sejam: (a) 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; (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem “a” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (d) 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; (e) Letras Hipotecárias; (f) Letras de Crédito Imobiliário; (g) Letras Imobiliárias Garantidas; e (h) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	Significam: (a) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (b) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (c) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (d) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (e) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (f) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da

	carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (g) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, para a prestação de tais serviços.
“ <u>BACEN</u> ”	O Banco Central do Brasil.
“ <u>B3</u> ”	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
“ <u>Capital Autorizado</u> ”	O capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”	O “ <i>Contrato de Gestão de Carteira do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.

“ <u>Cotistas</u> ”	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“ <u>Custodiante</u> ”	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pelos serviços de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	A data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
“ <u>Data de Início</u> ”	A data da primeira integralização de Cotas por qualquer Cotista, que deverá ocorrer na Primeira Liquidação.
“ <u>Data de Liquidação</u> ”	A data da integralização de Cotas do Fundo, que deverá ocorrer na forma indicada nos documentos da respectiva Oferta de Cotas.
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	As despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma, manutenção ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, respeitados os limites previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; (g) constituição de reserva de contingência; (h) contratação de consultoria para mapeamento e pesquisa de mercado para subsidiar decisões relativas à venda, locação e renegociação ou renovação de contratos de locação dos Imóveis; e (i) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários, desde que se enquadrem no disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou no município de São Paulo, ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.

<u>“Escriturador”</u>	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<u>“Formador de Mercado”</u>	A pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	O Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
<u>“Gestor”</u>	A BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015.
<u>“IGP-M”</u>	O Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
<u>“Imóveis”</u>	O Ativo Alvo Inicial e demais empreendimentos imobiliários logísticos e industriais, que possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u>	As instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 494/11”</u>	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lucros Semestrais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 20.1 deste Regulamento.
<u>“Oferta Pública”</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<u>“Oferta Restrita”</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (a) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (b) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (c) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<u>“Ofertas”</u>	As Ofertas Públicas e as Ofertas Restritas, quando referidas em conjunto.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	Significa: (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>“Patrimônio Líquido do Fundo”</u>	A soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

<u>“Política de Investimento”</u>	A política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<u>“Primeira Emissão”</u>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.
<u>“Prospecto”</u>	O prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>“Regulamento”</u>	O presente regulamento do Fundo.
<u>“SELIC”</u>	O Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
<u>“Suplemento”</u>	O suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição no Mercado Primário”</u>	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.
<u>“Termo de Adesão”</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante orientação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.3. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão exercidos pelo Custodiante.

2.3.2. 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 abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

2.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou

registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante recomendação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante recomendação do Gestor.

2.8.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- i) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação ou aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, adquirir, transigir, e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- iii) celebrar os negócios jurídicos aplicáveis e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, contratando projetos e obras referentes aos Imóveis em construção ou para desenvolvimento e exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração específica outorgada pelo Administrador para esse fim;

- iv) supervisionar, em conjunto com o Administrador, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- x) recomendar ao Administrador a realização de novas emissões de Cotas;
- xi) recomendar ao Administrador estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- xii) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- xiii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- xiv) mediante outorga de procuração pelo Administrador representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xv) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- xvi) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Imóveis, assim como acompanhar e supervisionar o serviço prestado;
- xvii) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- xviii) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- xix) recomendar ao Administrador a contratação, sob as expensas do Fundo, de empresas de intermediação imobiliária para auxiliar na aquisição, alienação ou locação dos Imóveis do Fundo; e
- xx) mediante outorga de procuração pelo Administrador, votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

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

CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

5.2. Para fins do Código ANBIMA e das “*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*”, o Fundo é classificado como “FII Renda/Gestão Ativa/Logística”.

CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O objetivo do Fundo é proporcionar ao Cotista a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários que comporão o Patrimônio Líquido do Fundo, mediante locação, arrendamento, compra e venda ou outra forma legalmente permitida, bem como o aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o Patrimônio Líquido do Fundo ou da negociação de suas Cotas no mercado de valores mobiliários.

6.1.1. A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo, em observância ao objetivo do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor, primordialmente na aquisição de Imóveis já construídos e em outros Ativos Imobiliários (cujo propósito consista no investimento em Imóveis já construídos ou em direitos reais sobre Imóveis já construídos), que sejam voltados para operações logísticas ou industriais, os quais deverão representar acima de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.1.2. Em caráter complementar ao disposto no item 6.1.1 acima, o Administrador poderá aplicar os recursos do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo: **(a)** em Imóveis em construção ou Imóveis para desenvolvimento e em outros Ativos Imobiliários (cujo propósito consista no investimento em Imóveis em construção ou para desenvolvimento ou em direitos reais sobre Imóveis em construção ou para desenvolvimento), que sejam voltados para operações logísticas ou industriais; e **(b)** em outros imóveis e outros Ativos Imobiliários com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, que sejam voltados para outras finalidades.

6.1.3. Não constitui objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de Imóveis ou Ativos Imobiliários em curto prazo.

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

6.1.5. 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, conforme recomendação do Gestor, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme recomendação do Gestor, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

6.1.6. O Administrador pode, conforme recomendação do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

6.2. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

6.3. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros pelo Gestor. 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 aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

6.4. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

6.6. O Gestor realizará os investimentos do Fundo em Ativos Financeiros, de acordo com sua gestão discricionária, bem como recomendará ao Administrador os investimentos em Ativos Imobiliários, desde que respeitados os limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. 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.

6.8. O Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá remuneração equivalente a 0,7% (sete décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito Primeira Emissão:

Volume captado na Primeira Emissão (R\$)	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano (R\$/Mês)
até 80.000.000,00	44.322,87
de 80.000.000,01 a 85.000.000,00	47.126,55
de 85.000.000,01 a 90.000.000,00	49.930,23
de 90.000.000,01 a 95.000.000,00	52.733,91
de 95.000.000,01 a 100.000.000,00	55.537,59

de 100.000.000,01 a 105.000.000,00	58.341,27
de 105.000.000,01 a 110.000.000,00	61.144,95
de 110.000.000,01 a 115.000.000,00	63.948,63
de 115.000.000,01 a 120.000.000,00	66.752,31
de 120.000.000,01 a 125.000.000,00	69.555,99
de 125.000.000,01 a 130.000.000,00	72.359,67
de 130.000.000,01 a 135.000.000,00	75.163,35
de 135.000.000,01 a 140.000.000,00	77.967,03
de 140.000.000,01 a 145.000.000,00	80.770,71
de 145.000.000,01 a 150.000.000,00	83.574,39

7.1.1. No primeiro ano de operação do Fundo, o Gestor concederá um desconto extraordinário equivalente a 100% (cem por cento) de sua remuneração, de modo que a Taxa de Administração durante esse período será equivalente a 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito da Primeira Emissão:

Volume captado na Primeira Emissão (R\$)	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - 1º ano (R\$/Mês)
até 80.000.000,00	8.864,57
de 80.000.000,01 a 85.000.000,00	9.425,31
de 85.000.000,01 a 90.000.000,00	9.986,05
de 90.000.000,01 a 95.000.000,00	10.546,78
de 95.000.000,01 a 100.000.000,00	11.107,52
de 100.000.000,01 a 105.000.000,00	11.668,25
de 105.000.000,01 a 110.000.000,00	12.228,99
de 110.000.000,01 a 115.000.000,00	12.789,73
de 115.000.000,01 a 120.000.000,00	13.350,46
de 120.000.000,01 a 125.000.000,00	13.911,20
de 125.000.000,01 a 130.000.000,00	14.471,93
de 130.000.000,01 a 135.000.000,00	15.032,67
de 135.000.000,01 a 140.000.000,00	15.593,41
de 140.000.000,01 a 145.000.000,00	16.154,14
de 145.000.000,01 a 150.000.000,00	16.714,88

7.1.2. Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração indicada no item 7.1 acima passará a ser calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito da Primeira Emissão:

Volume captado na Primeira Emissão (R\$)	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano (R\$/Mês)
até 80.000.000,00	44.322,87
de 80.000.000,01 a 85.000.000,00	47.126,55
de 85.000.000,01 a 90.000.000,00	49.930,23
de 90.000.000,01 a 95.000.000,00	52.733,91
de 95.000.000,01 a 100.000.000,00	55.537,59
de 100.000.000,01 a 105.000.000,00	58.341,27
de 105.000.000,01 a 110.000.000,00	61.144,95
de 110.000.000,01 a 115.000.000,00	63.948,63
de 115.000.000,01 a 120.000.000,00	66.752,31
de 120.000.000,01 a 125.000.000,00	69.555,99
de 125.000.000,01 a 130.000.000,00	72.359,67
de 130.000.000,01 a 135.000.000,00	75.163,35
de 135.000.000,01 a 140.000.000,00	77.967,03
de 140.000.000,01 a 145.000.000,00	80.770,71
de 145.000.000,01 a 150.000.000,00	83.574,39

7.1.3. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

7.1.4. O valor mínimo mensal da Taxa de Administração apurado de acordo com a tabela prevista nos itens 7.1 e 7.1.2 acima será reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou índice equivalente que venha a substituí-lo, a partir de março de 2021.

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.2.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.5. O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

7.6. O Fundo não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

a) realizar, com o suporte e subsídio técnico do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos;

- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliário que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “c” acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Gestor;
- n) contratar, conforme recomendação do Gestor, sob as expensas do Fundo, empresas de intermediação imobiliária para auxiliar na aquisição, alienação ou locação dos Imóveis do Fundo;
- o) controlar e supervisionar, em conjunto com o Gestor, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- p) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- q) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
 - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i”, “ii” e “iii” da alínea “q” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador e do Gestor, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

10.3.1. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que componham o portfólio do Fundo.

10.3.2. Sem prejuízo do disposto no item 10.3.1 acima, na hipótese de renúncia ou destituição do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até a indicação, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, de seu substituto, observado o disposto no item 10.6 abaixo e as regras específicas abordadas na Instrução CVM nº 472/08, continuando a

receber a remuneração devida pelo Fundo, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer as suas funções.

10.3.3. No caso destituição do Gestor pela Assembleia Geral de Cotistas sem que seja configurada “justa causa”, ou seja, a atuação do Gestor com comprovado dolo ou culpa grave, será devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão, uma multa por destituição sem justa causa, em valor equivalente a 12 (doze) parcelas mensais da remuneração devida ao Gestor, sendo que referida multa deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor em até 18 (dezoito) meses a contar da efetiva rescisão do Contrato de Gestão.

10.3.4. A multa por destituição sem justa causa do Gestor acima mencionada será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor, sendo certo, desse modo, que tal multa não implicará: **(a)** em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco **(b)** em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas 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 recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. 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.

CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a sua administração, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “a” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) 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 superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados realizar novos aportes de capital no Fundo, na proporção das Cotas atualmente detidas por cada Cotista, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento, sendo certo que, caso os novos aportes superem o limite do Capital Autorizado, o Administrador convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, de modo a viabilizar o referido aporte.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

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

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3,

a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Observado o disposto no item 14.9, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a posição (data base) para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos, bem como sobre o prazo para cessão e exercício deste direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

14.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

14.7. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

14.8. Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

14.9. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observado que a data de corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, bem como os prazos para o exercício e para a cessão do direito de preferência serão definidos pelo Administrador no ato em que houver a aprovação das novas emissões de Cotas até o limite do Capital Autorizado, de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3, e serão informados ao mercado nos termos previstos na regulamentação vigente e observado o disposto no Capítulo XIX deste Regulamento.

14.10. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos recomendadas pelo Gestor ao Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

14.11. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.12. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderá estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.13. 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.

14.14. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência **(i)** do teor deste Regulamento; **(ii)** do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no Fundo; **(iv)** da Política de Investimento descrita neste Regulamento; **(v)** da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

14.15. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.

14.16. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

14.16.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

14.17. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

14.17.1. Para efeitos do disposto neste item 14.17, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.18. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XV - RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

16.2. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

16.3. No caso de Imóveis 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.

16.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, 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 pelo Administrador conforme recomendação do Gestor.

CAPÍTULO XVII - RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS

18.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão,

expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento e desde que se enquadrem no disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

18.1.1. Incluem-se nos gastos necessários à manutenção e conservação de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, de que trata o subitem 18.1(xii) acima, as despesas referentes à contratação de segurança, jardinagem e conservação geral dos imóveis que não sejam pagas pelos respectivos locatários.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

18.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores “www.bancoplural.com” e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

19.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

19.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral 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 do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa

da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

19.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderá, desde que autorizado pela CVM, ser realizado por meio eletrônico.

19.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que respeitadas as instruções específicas da comunicação enviada pelo Administrador.

CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, a exclusivo critério do Administrador, com base em recomendação do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como

antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor poderá recomendar ao Administrador que os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo sejam reinvestidos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.2.2. O Administrador, conforme recomendação do Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

20.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.2.5. O Administrador encaminhará aviso aos Cotistas até as 18h00 da data-base em que as Cotas serão negociadas com direito a rendimento e/ou amortização, bem como a data em que as Cotas serão negociadas “ex-rendimento” e/ou “ex-amortização”, observado o disposto na regulamentação aplicável e os prazos e procedimentos operacionais da B3.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.4. O Administrador, conforme recomendação do Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários

integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

20.5. Caso a reserva mantida no patrimônio do Fundo venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

20.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO

21.1. 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 do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

21.2. 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.

21.3. 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 XXII - ASSEMBLEIA GERAL

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda os assuntos a serem tratados, far-se-á, a critério do Escriturador, mediante (i) disponibilização na página do Administrador na rede mundial de computadores, caso autorizado pela CVM; (ii) correspondência encaminhada a cada Cotista por meio eletrônico (*e-mail*); ou (iii) correspondência física encaminhada a cada Cotista.

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação.

22.2.1. Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

22.3. 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, a correspondência encaminhada indicará, com clareza, o lugar da reunião.

22.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser realizada à distância, a critério do Administrador.

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

22.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

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

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 22.10 abaixo;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;

- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo, ressalvada as hipóteses previstas neste Regulamento;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- i) alteração do prazo de duração do Fundo;
- j) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- k) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

22.10. O Regulamento do Fundo poderá 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; e **(iii)** envolver redução da Taxa de Administração, ou de eventuais taxas de custódia ou de performance.

22.10.1. As alterações referidas nos subitens (a) e (b) do item 22.10 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

22.10.1. A alteração referida no subitem (c) do item 22.10 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 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 nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.2. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante 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, gestor ou consultor especializado 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.

22.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.13. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

22.13.1. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.13.2, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

22.13.2. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “j” e “k” do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.13.3. Os percentuais de que trata o item 22.13.2, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

22.14. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

22.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.14, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

22.14.2. Nas hipóteses previstas no item 22.14, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

22.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.14;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.14.2.

22.14.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

22.14.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador ou ao 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.

22.14.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;

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; ou

III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES

23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

23.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista 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 Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

23.2.1. 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 paralisação das atividades dos Imóveis;

IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII - a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Gestor ou 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 das Cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII - emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO

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

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

- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

24.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

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

24.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1 acima.

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

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

24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem ao Administrador quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil.

24.5.4. Os custos que venham a ser incorridos pelo Administrador para a constituição do condomínio de que tratam os itens 24.5.2 e 24.5.3 acima deverão ser reembolsados ao Administrador pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

24.5.5. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador

poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

24.6. Nas hipóteses 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.

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

24.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

25.1. Considera-se (i) disponibilização na página do Administrador na rede mundial de computadores, caso autorizado pela CVM; (ii) correspondência encaminhada a cada Cotista por meio eletrônico (e-mail); ou (iii) correspondência física encaminhada a cada Cotista formas de correspondência válidas entre o Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

25.1.1. Os Cotistas deverão manter seu cadastro atualizado perante a respectiva corretora ou agente de custódia em que suas Cotas estejam custodiadas, devendo informar a estes qualquer alteração no endereço de correio eletrônico em que deseja receber as comunicações do Fundo.

CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

CAPÍTULO XXVII - FORO

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

Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2021.

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Administrador

ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Montante Total da Primeira Emissão:	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas.
Preço de Subscrição:	R\$ 100,00.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	A Oferta poderá ser encerrada, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), ainda que não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingida a quantidade mínima de 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a Oferta (<u>“Montante Mínimo da Oferta”</u>). Caso a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial, as Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Lote Adicional:	O Montante Total da Primeira Emissão indicado acima poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, de comum acordo com o

Aplicação Mínima Inicial por Investidor:	Coordenador Líder, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03. 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Primeira Oferta Pública é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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.
Período de Colocação:	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.
Coordenador Líder:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de

Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 288, sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62

ANEXO - IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.198/0001-34 (“Fundo”), o qual realizará a sua 1ª (primeira) oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), cujo pedido de registro está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), expor e declarar o quanto segue:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta;
- (ii) o “Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Preliminar”) contém e o “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “Prospectos”) conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2020.

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO	
DocuSigned by: <i>Rodrigo Godoy</i> Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777 CPF: 00665141777 Data/Hora da Assinatura: 22/10/2020 19:08:29 BRT	DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722 CPF: 02665455722 Data/Hora da Assinatura: 22/10/2020 18:34:31 BRT
Nome: <u>Rodrigo Godoy</u> Cargo: <u>DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A</u>	Nome: <u>Cintia Sant'Ana</u> Cargo: <u>164EE601767C4CCE856043E48D243235</u>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.198/0001-34 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador"), cujo pedido de registro está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), expor e declarar o quanto segue:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Administrador e pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, que integra o "Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Preliminar") e que irá integrar o "Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) os Prospectos contêm, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2020.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Data/Hora da Assinatura: 22/10/2020 | 19:08:29 BRT



Rodrigo Godoy

DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Data/Hora da Assinatura: 22/10/2020 | 18:34:31 BRT



Cintia Sant'Ana

164EE601767C4CCE856043E48D243235

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade



Estudo de Viabilidade

Nº 8.838c/20

Preparado para: Plural S.A. Banco Múltiplo

Referência: Registro na CVM para Oferta Pública de Distribuição de Cotas atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472 e respectivas alterações

Janeiro de 2021

07 de janeiro de 2021

Referência: Estudo de Viabilidade para formação de um Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com a proposta nº 7.502a/20, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers realizou a avaliação do ativo e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2020.

Esta versão substitui o relatório 8838b/20, o qual, por sua vez, perde seu efeito.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	ESTUDO DE VIABILIDADE	5
3.1	PREMISSAS GERAIS	5
3.1.1	Resultado Operacional Líquido	5
3.1.2	Estruturação do FII	5
3.1.3	Custos de Emissão.....	5
3.1.4	Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos	6
3.1.5	Reserva de Caixa.....	7
3.1.6	Despesas Recorrentes do FII.....	7
3.1.7	Simulação de Liquidação.....	8
3.2	VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	8
3.3	IMPACTOS DO COVID-19.....	10
4.	TERMO DE ENCERRAMENTO	12

ANEXO

I – PREMISSAS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

II – VIABILIDADE COMERCIAL DO FUNDO NO LONGO PRAZO

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Estudo de Viabilidade de FII a ser composto por empreendimento logístico	
Solicitante:	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Finalidade e Uso pretendido:	Estudo de viabilidade do FII e registro na CVM
Data de Referência:	Setembro de 2020
Tipologia do Imóvel:	Logístico
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.502a/20, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do ativo e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2020, para PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, doravante chamado “Cliente”.

Após entrega do relatório 8838b/20, objeto da proposta supracitada, o cliente solicitou à Colliers atualização das informações dos contratos de locação considerados na avaliação do ativo, gerando esta nova versão de relatório e, consequentemente, anulando os efeitos da versão anterior.

Ainda, em 06 de janeiro de 2021, o cliente solicitou um novo ajuste no cálculo da taxa de administração do fundo, gerando esta nova versão de relatório.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de um empreendimento logístico de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado do ativo e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O estudo de viabilidade para estruturação do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo de caixa projetado do ativo que irá compor a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como “O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de

mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”¹

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste relatório foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste relatório baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.

3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII será composto pelo seguinte ativo:

Laudo	Imóvel	Valor de Avaliação
8838A/20	Parque Logístico Pernambuco	R\$ 148.400.000

As demais características do ativo, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas no devido laudo de avaliação enviado ao Cliente.

3.1 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de setembro de 2020.

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado no laudo de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

3.1.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

De acordo com o cliente, o valor da oferta será de R\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), o qual inclui a aquisição do ativo e os custos de emissão do fundo.

3.1.3 CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R\$ 6.729.613,63 e correspondem aos seguintes itens:

Estruturação e Distribuição (3,87% sobre o Valor da Oferta)	R\$ 5.810.736,03
Assessor Legal	R\$ 275.000,00
Taxa de Registro CVM	R\$ 317.314,36
Marketing	R\$ 80.000,00
Anbima	R\$ 5.532,00
B3	R\$ 111.031,24
Laudo de avaliação	R\$ 30.000,00
Diligências	R\$ 100.000,00

3.1.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

De acordo com o cliente, o montante destinado à aquisição do ativo alvo será de R\$ 133.000.000,00, compreendendo o preço de compra do imóvel e o custo de corretagem.

Preço de Compra do Ativo*	R\$ 129.675.000,00
Custos de Corretagem	R\$ 3.325.000,00
Total Aquisição do Ativo	R\$ 133.000.000,00

Além disso, incorrerão despesas de cartório e o custo de pagamento do ITBI, conforme abaixo

Ativo Alvo	R\$ 133.000.000,00
Despesas de Cartório**	R\$ 648.375,00
ITBI**	R\$ 2.593.500,00
Total Aquisição do Ativo	R\$ 136.241.875,00

* De acordo com o cliente, do valor Preço de Compra do Ativo (R\$ 129.675.000,00), R\$ 8.000.000,00 serão alocados em uma Conta Garantia que será utilizada para cobrir quaisquer custos referentes a uma eventual vacância no imóvel, bem como os encargos de locação durante um período de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da eventual vacância. Caso sua utilização não seja necessária dentro deste período, o valor será destinado ao vendedor do imóvel ao término do prazo de 24 (vinte e quatro) meses da eventual vacância.

** Valor estimado

3.1.5 RESERVA DE CAIXA

De acordo com o cliente, a diferença entre o valor da oferta e os custos de emissão e de aquisição do ativo, calculada em R\$ 7.028.511,37, constituirá a reserva de caixa e será remunerada a uma taxa similar à Taxa Selic, ou seja, 2,00% ao ano, havendo também a incidência de imposto de renda de 22,50% sobre lucro do investimento.

3.1.6 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Taxa de Administração (0,70% a.a. sobre o Patrimônio Líquido, sendo que no primeiro ano será considerado apenas 20% desse valor)*	R\$ 1.002.892,70
Honorário Auditoria	R\$ 30.000,00
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 36.088,00
Taxa B3	R\$ 10.143,00
Taxa Cetip	R\$ 24.000,00
Taxa Anbima	R\$ 3.100,00
Laudo de Avaliação	R\$ 30.000,00
Despesas Cartorais	R\$ 15.000,00

** Nota: o Gestor concederá um desconto extraordinário equivalente a 100% (cem por cento) de sua remuneração pelo prazo de 1 (um) ano a contar a partir do início do Fundo.*

As despesas recorrentes serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano, com base nas projeções apresentadas no relatório "Projecoes_de_Longo_Prazo_Itau_BRASIL_ago20_" emitido pelo banco Itaú BBA no mês de setembro de 2020.

3.1.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), conforme apresentada no respectivo laudo de avaliação, simulando a liquidação do fundo.

Imóvel	Valor de Venda da Participação
Parque Logístico Pernambuco	R\$ 213.868.124,00

3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Oferta FII											
Ativos	-133.000										
Custos de Aquisição	-3.242										
Reserva de Caixa	-7.029										
Estimativa Patrimonial	-143.270										
Fee de Estruturação e Distribuição	-5.811										
Despesas Não Recorrentes	-919										
Total - Oferta FII	-150.000										
Ativos - Receita Líquida											
Parque Logístico Pernambuco		12.330	12.700	11.296	13.531	13.937	14.456	12.766	14.033	16.221	16.092
Total - Receita Líquida Ativos		12.330	12.700	11.296	13.531	13.937	14.456	12.766	14.033	16.221	16.092
Ativos - Simulação de Venda											
Parque Logístico Pernambuco		0	0	0	0	0	0	0	0	0	213.868
Total - Simulação de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	213.868
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa De Administração		-201	-1.033	-1.064	-1.096	-1.129	-1.163	-1.198	-1.233	-1.270	-1.309
Honorário Auditoria		-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Taxa de Fiscalização CVM		-36	-37	-38	-39	-41	-42	-43	-44	-46	-47
Taxa B3		-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13
Taxa Cetip		-24	-25	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-30	-31
Taxa Anbima		-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4
Laudo de Avaliação		-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Despesas Cartorais		-15	-15	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-20
Total - FII - Despesas Recorrentes		-349	-1.186	-1.221	-1.258	-1.296	-1.335	-1.375	-1.416	-1.458	-1.502
Reserva de Contingência											
Reserva de Contingência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - FII - Fundo de Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira											
Reserva Acumulada		7.029	7.239	7.457	7.680	7.911	8.148	8.392	8.644	8.904	9.171
Receita Financeira		108	111	115	118	122	125	129	133	137	141
Total - FII - Receita Financeira		108	111	115	118	122	125	129	133	137	141
Posição de Caixa		7.137	7.351	7.571	7.798	8.032	8.273	8.522	8.777	9.041	9.312
Fluxo FII	-150.000	12.089	11.626	10.189	12.392	12.763	13.247	11.521	12.751	14.900	228.599
TIR (Nominal)											
TIR (Nominal)	11,16%										
Yield Efetivo Nominal (ao ano)		8,06%	7,75%	6,79%	8,26%	8,51%	8,83%	7,68%	8,50%	9,93%	9,82%
Yield Médio de 10 anos (Nominal)	8,41%										

Considerando os anos de vigência do Fundo, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	-150.000			-150.000
Ano 1		12.089		12.089
Ano 2		11.626		11.626
Ano 3		10.189		10.189
Ano 4		12.392		12.392
Ano 5		12.763		12.763
Ano 6		13.247		13.247
Ano 7		11.521		11.521
Ano 8		12.751		12.751
Ano 9		14.900		14.900
Ano 10		14.731	213.868	228.599

TIR a.a. 11,16%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal de 11,16% ao ano, calculada com base no fluxo de caixa mensal.

Vale ressaltar que os resultados acima apresentados dependem da manutenção e do cumprimento dos contratos de locação do ativo objeto de aquisição pelo FII, bem como do esforço comercial por parte do proprietário na locação dos ativos a valor de mercado, quando do encerramento dos contratos vigentes.

O Anexo I apresenta a projeção do fluxo de caixa do ativo e as premissas utilizadas em sua avaliação.

3.3 IMPACTOS DO COVID-19

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades, por exemplo, é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Com relação ao imóvel analisado, nota-se que o setor logístico manteve crescimento durante a pandemia, em grande parte puxado pelo e-commerce. Segundo o estudo “E-commerce na Pandemia” feito pela Nuvemshop o comércio de eletrônicos emplacou alta de 145% no 1º semestre de 2020 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Em resumo, o mercado logístico foi menos volátil ao surto de COVID-19, aliado ao bom momento do mercado imobiliário em virtude das baixas taxas de juros, o que torna este tipo de ativo atraente pela perspectiva dos investidores. Aliado a isso, o imóvel avaliado tem bons contratos de locação e padrão construtivo adequado para a operação logística. Além disso está situado em local estratégico na praça onde está inserido, o que reduz os riscos de vacância.

Apesar disso, não foi possível se observar aumento de preços nas locações de galpões logísticos, dado que a pandemia colocou a economia em estado de recessão, encolhendo o faturamento das empresas em praticamente todos os segmentos. Um estudo da Confederação Nacional da Indústria – CNI, diz que 40% dos brasileiros tiveram perda no poder de compra durante a pandemia. Tal fato implicou na não consideração de crescimento real na projeção do primeiro ano do fluxo de caixa desta avaliação.

Com isso, conclui-se que os impactos do Corona Vírus (COVID-19) estão refletidos na avaliação, ou seja, as premissas utilizadas para o projetar o fluxo de caixa já contemplam a situação de pandemia em que o mercado se encontra atualmente. Ressalta-se ainda que 2 dos 5 contratos de locação vigentes, representando 65% da área locável do imóvel, estão com valores abaixo do valor de mercado, o que reduz a chance de uma renegociação a favor dos inquilinos.

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este relatório é composto por 12 (doze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 07 de janeiro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Mony Lacerda Khouri, MRICS

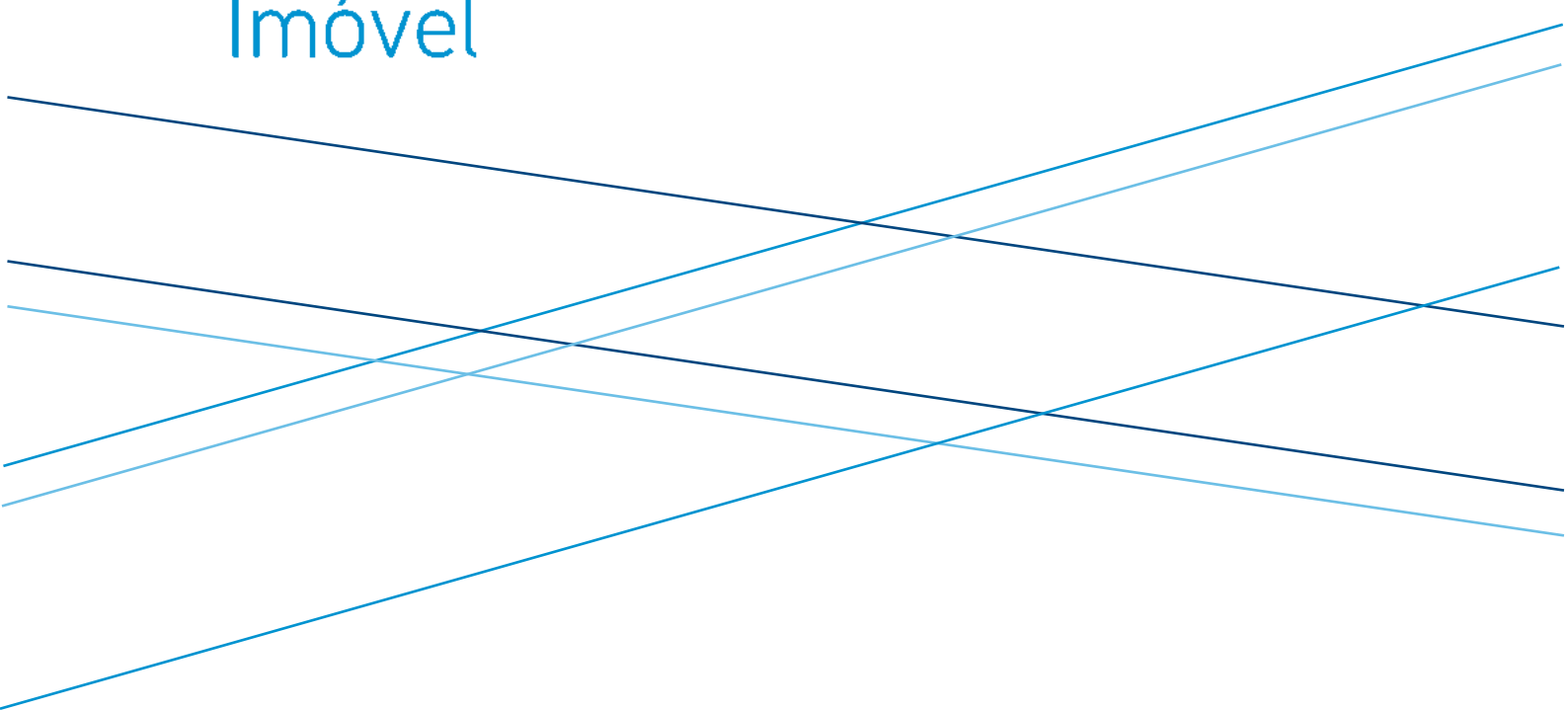
CAU 66948-2

Director



Anexo I

Premissas de Avaliação do Imóvel



VALOR DE MERCADO PARA VENDA

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerando-se as premissas fornecidas pelo Cliente, dos contratos futuros e vigentes de locação. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera a renda nominal prevista nos contratos vigentes de locação.

- Aluguel – Contratos Vigentes

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

o Locatário:	Wilson Sons (módulo I)
o Área ocupada:	8.510,49 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 327.301,50/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	100%

Nota: Em que pese o prazo do contrato de locação ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (com incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, sendo observado o aviso prévio de 6 meses). De acordo com o cliente, o módulo I da Wilson Sons é utilizado para fins alfandegários. A empresa possui contrato de concessão para operação de Porto Seco na região do Suape até o ano de 2038. Portanto, para obter a permissão e exercer as operações de logística e armazenagem de mercadorias em Porto Seco, além da área de galpões, se faz necessária a utilização de uma área de pátio com pavimentação reforçada de 10t/m² para armazenagem de containers além de área de manobras de veículos de grande porte. A área de pátio de containers é equivalente a 18.503,00 m² que, em conjunto com as áreas de pavimentação externa, estacionamento, docas e vias de circulação, compõem uma área de 33.091,67m², aproximadamente, conforme informado pelo cliente.

Dessa forma, não havendo a incidência de multa em caso de rescisão pelo locatário a partir de dezembro de 2022, foi considerado que o atual contrato de locação será renegociado a valor

equivalente à média entre o valor de locação atual e o valor de locação de mercado apresentado no Anexo II.

o Locatário:	Wilson Sons (módulo II)
o Área ocupada:	6.862,57 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 138.402,67/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: Apesar de o contrato de locação ter prazo de duração até 2038, a pedido do cliente, assumiu-se conservadoramente a premissa de rescisão do contrato em dezembro de 2022.

De acordo com os documentos enviados pelo cliente, o módulo II possui uma área de pátio com pavimentação reforçada para armazenagem de containers equivalente a 8.392,70 m². Desse modo, após rescisão do contrato de locação, é projetado contrato hipotético com valor de locação de mercado, conforme apresentado no Anexo II deste laudo, adicionando-se uma remuneração pela área de pátio com pavimentação reforçada equivalente a 30% do valor unitário de locação de mercado. Dessa forma, será adicionada uma receita de locação mensal de R\$ 33.736,67 (8.392,70 m² x R\$ 13,40 x 30%) para o módulo II.

o Locatário:	Wilson Sons (módulo III)
o Área ocupada:	8.823,56 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 124.295,83/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: Apesar de o contrato de locação ter prazo de duração até 2038, a pedido do cliente, assumiu-se conservadoramente a premissa de rescisão do contrato em dezembro de 2022.

o Locatário:	CT Botelho
o Área ocupada:	31.681,77 m ²
o Término do contrato:	31/03/2027
o Mês referência para correção inflacionária:	Abril
o Valor de Locação:	R\$ 316.817,70/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)

- o Probabilidade de Renovação: 75%

Nota: A pedido do cliente, foi considerada a incidência de revisionais durante o período de vigência do contrato de locação a cada período de 3 anos.

- o Locatário: Supporte
- o Área ocupada: 14.343,76 m²
- o Término do contrato: 31/07/2030
- o Mês referência para correção inflacionária: Junho
- o Valor de Locação: R\$ 147.537,84/mês
- o Índice de Reajuste: IGP-M (FGV)
- o Probabilidade de Renovação: 75%

Nota: A pedido do cliente, foi considerada a incidência de revisionais durante o período de vigência do contrato de locação a cada período de 3 anos.

Os valores de locações e as datas de término dos contratos informados pelo cliente.

Vale ressaltar que as receitas de locação serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano, de acordo com a data de aniversário de cada contrato, com base nas projeções apresentadas no relatório “Projecoes_de_Longo_Prazo_Itau_BRASIL_ago20_” emitido pelo banco Itaú BBA no mês de setembro de 2020. Além disso, foi projetado crescimento real de 0,5% a.a. em 2023 e 1,0 % a partir de 2024. Não há crescimento projetado nos dois primeiros anos.

- **Valor Unitário de Locação**

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, classe e área, conforme demonstrado no laudo de avaliação 8338A/20, obteve-se o valor unitário básico de R\$ 13,40/m²/mês.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- **IPTU e Manutenção/Condomínio**

Durante o período de vacância entre contratos de 6 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,50/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 3,00/m²/mês

- Outras despesas condominiais

De acordo com o cliente, ao proprietário do imóvel incorrem despesas condominiais no valor de R\$ 40.000,00 por mês, independentemente da taxa de ocupação do empreendimento.

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel corresponde a um aluguel e o pagamento ocorrerá no primeiro mês do contrato.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,25% do valor de venda, conforme informado pelo cliente.

- Gestão de Locação

De acordo com o cliente, a gestão de locação será feita pelo próprio e, portanto, não foi considerada nesta avaliação.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, conforme informado pelo cliente, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

Assim como nas receitas, foi as despesas operacionais serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00 % a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal de 12,00 % a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco, pela taxa de inflação e pelo prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

O valor de mercado para venda do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado abaixo.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 148.400.000,00

(Cento e quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

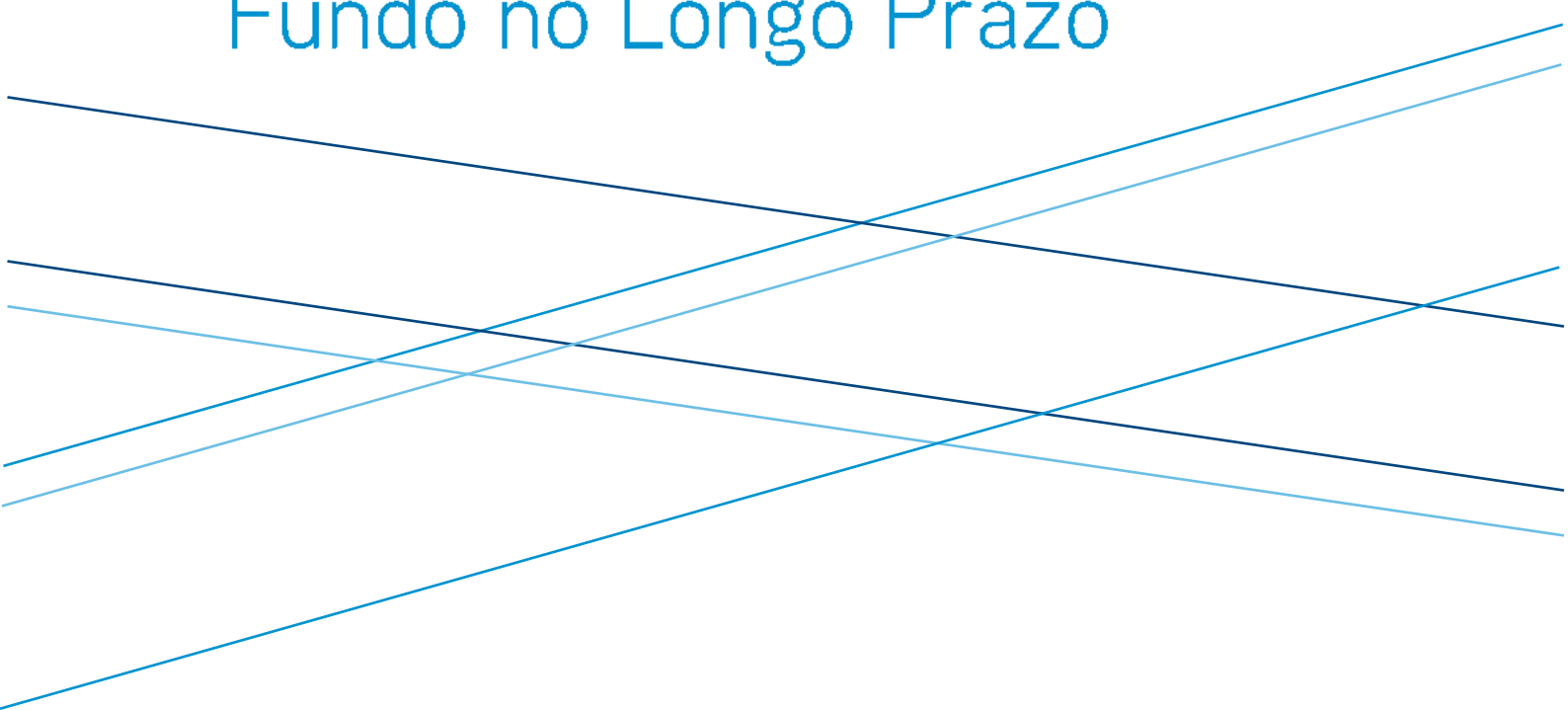
e) Fluxo de Caixa Projetado



Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	12.652.272	12.652.272	12.674.661	13.455.256	13.455.256	13.556.717	14.195.234	15.561.896	16.021.198	16.195.566	16.950.118
Turnover	0	0	-520.143	0	0	0	-1.058.901	-632.833	0	-539.273	0
Carência	0	0	-195.054	0	0	0	-397.088	-237.312	0	0	-210.317
Inflação	287.132	675.314	582.761	742.728	1.168.668	1.607.386	1.537.113	824.935	978.033	1.362.827	1.231.304
Total de Receitas	12.939.404	13.327.586	12.542.225	14.197.984	14.623.924	15.164.103	14.276.358	15.516.686	16.999.231	17.019.120	17.971.105
Despesas de Operação											
IPTU	0	0	99.848	0	0	0	226.978	115.752	0	112.292	0
Condomínio	0	0	16.641	0	0	0	37.830	19.292	0	18.715	0
Outros despesas condominiais	480.000	494.400	509.232	524.509	540.244	556.452	573.145	590.339	608.050	626.291	645.080
Total das Despesas de Operação	480.000	494.400	625.721	524.509	540.244	556.452	837.953	725.383	608.050	757.298	645.080
Resultado Operacional Líquido	12.459.404	12.833.186	11.916.504	13.673.475	14.083.680	14.607.651	13.438.405	14.791.303	16.391.181	16.261.822	17.326.025
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	495.324	0	0	0	529.450	602.638	0	0	280.422
Fundo de Reposição de Ativo	129.394	133.276	125.422	141.980	146.239	151.641	142.764	155.167	169.992	170.191	179.711
Total	129.394	133.276	620.746	141.980	146.239	151.641	672.214	757.805	169.992	170.191	460.133
Perpetuidade											
Valor Residual										216.575.313	
Comissão de Venda										2.707.191	
Valor de Venda Líquido										213.868.121	
Fluxo de Caixa	12.330.010	12.699.910	11.295.758	13.531.495	13.937.441	14.456.010	12.766.191	14.033.498	16.221.189	229.959.752	

Anexo II

Viabilidade Comercial do Fundo no Longo Prazo



Foi solicitado à Colliers a inclusão do texto abaixo neste relatório no intuito de abordar a visão do gestor sobre a viabilidade comercial do FII no longo prazo, incluindo, nessa análise, a atratividade comercial dos galpões a serem adquiridos também no longo prazo.

Cumpra salientar que na data-base deste Estudo e consideradas as variáveis-chave de mercado no setor e região tais como (i) a qualidade construtiva do inventário atual, (ii) o inventário futuro em construção ou em projeto e (iii) o perfil dos ocupantes/inquilinos, tal visão é endossada.

(i) Qualidade do ativo alvo:

- O ativo alvo tem qualidade construtiva A, com especificações técnicas que o qualificam para que possam atender diferentes demandas de potenciais locatários atuantes em diversos setores da economia (exemplo: pé direito livre de 12m, capacidade de piso superior a 5 ton/m², 2 galpões são crossdocking, amplo pátio de manobras gerando conforto operacional, pátio de containers, etc).
- O ativo alvo tem características que permitem a sua transformação em imóveis modulares com menor área por módulos, resultando em eficiência de custos e maior flexibilidade de ocupação, de acordo com a demanda de potenciais locatários.
- Adicionalmente, o ativo encontra-se com suas manutenções preventivas e corretivas devidamente realizadas, tornando-o um ativo atual e em boas condições de se manter competitivo no médio e longo prazo.

(ii) Localização do ativo alvo:

- O ativo está situado em Pernambuco, que é atualmente o 3º maior inventário de condomínios logísticos do país responsável por atender a demanda de toda a região Norte e Nordeste do país, ou seja, trata-se de uma localização com ampla necessidade de logística para distribuição de produtos e mercadorias. O ativo está posicionado próximo às principais rotas de distribuição regional e com acesso a boa infraestrutura para os locatários, considerando, por exemplo, fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros. Dadas as características acima, estima-se que a localização favorável do ativo, sobretudo para o setor logístico, o tornará mais competitivo para capturar a potencial demanda por locações de espaços logísticos no médio e longo prazo.
- Apesar de ser um dos maiores inventários logísticos, a região apresenta uma taxa de vacância controlada e em níveis saudáveis ao longo dos anos.
- O ativo está situado a poucos quilômetros do Porto de Suape, um dos principais portos do país, conectado a diversos países do mundo e com importância estratégica na distribuição doméstica e internacional. O Porto conta com mais de 100 empresas instaladas, movimentos mais de 23,8 milhões de toneladas em 2019, sendo o 1º lugar

em cabotagem entre os portos públicos do país e gerando mais de 23 mil empregos nos empreendimentos do complexo (dados do Relatório de Sustentabilidade 2019 – Suape).

- Além dos fatores acima, vale ressaltar que o ativo encontra-se em região que também conta com intensa prática industrial, tornando ainda maior a necessidade por espaços para armazenagem e distribuição.
- Dadas as características acima, a equipe de gestão entende que o ativo encontra-se em localização favorável, sobretudo para o setor logístico, o que o torna mais competitivo, dada a potencial demanda por locações de espaços logísticos no longo prazo.

(iii) Segmentos

- O ativo está posicionado para atender diversos segmentos e poderá capturar ao longo dos anos a demanda crescente observada no setor de *e-commerce*, que deve apresentar um crescimento significativo na composição do varejo brasileiro, em linha com o que vem ocorrendo em outras economias mundiais.

(iv) Locatários

- O ativo tem relevância estratégica para a operação dos seus locatários, conta com contratos vigentes com prazos longos remanescentes, minimizando riscos de vacância e aumentando a probabilidade de estabilidade de renda no médio e longo prazo.

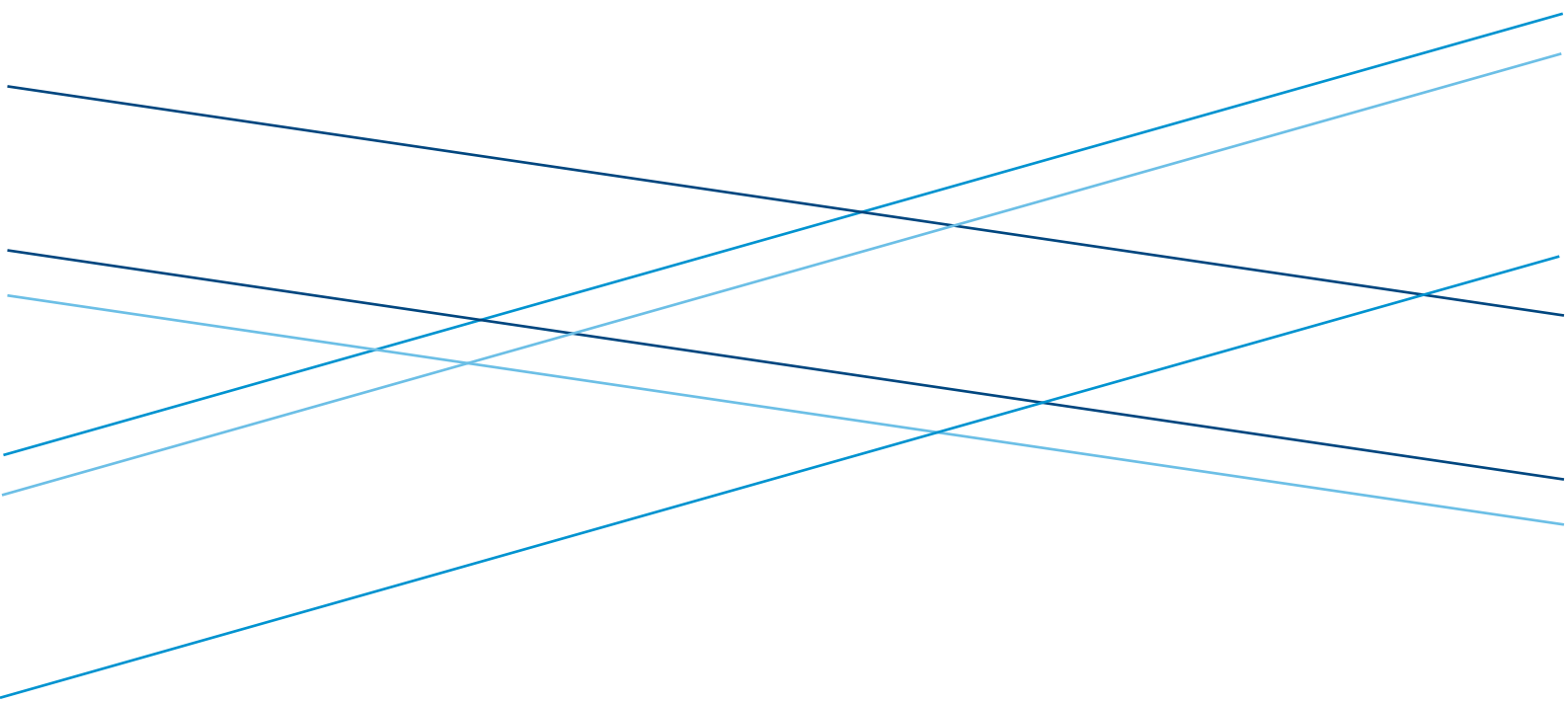
(v) Monitoramento/Gestão do Ativo

- A aquisição do ativo, por Fundo, com equipe de gestão dedicada, favorece o ativo no longo prazo pelos seguintes fatores: acompanhamento periódico do ativo objetivando assegurar a sua qualidade, taxas de ocupação e os melhores preços de locação. Atuação para que eventuais vacâncias sejam minimizadas, através de relacionamento com consultorias imobiliárias especializadas e potenciais locatários. Garantir alto nível de satisfação de locatários atuais através de gestão imobiliária eficiente e manutenção adequada. O mandato de gestão ativa proporciona a criação de *pipeline* para futuras aquisições, visando a diversificação da carteira imobiliária do Fundo, que futuramente terá, potencialmente, maior diversificação regional e de locatários, contribuindo para maior dispersão de riscos, reduzindo potenciais impactos na geração de renda e retornos a seus cotistas.
- Vale ressaltar que os itens relacionados acima, contribuirão para minimizar (não eliminar) os riscos inerentes ao ativo e a sua capacidade de geração de renda. Um bom indicador da qualidade do ativo, foi a maneira como o mesmo se comportou durante a

crise originada em função do Covid-19, mesmo diante de todas as adversidades, o ativo permanece com boas taxas de ocupação até o presente momento.

Anexo III

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este relatório deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.



Estudo de Viabilidade



Estudo de Viabilidade

Nº 8.838d/20

Preparado para: Plural S.A. Banco Múltiplo

Referência: Registro na CVM para Oferta Pública de Distribuição de Cotas atendendo às normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472 e respectivas alterações

Janeiro de 2021

07 de janeiro de 2021

Referência: Estudo de Viabilidade para formação de um Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com a proposta nº 7.502a/20, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers realizou a avaliação do ativo e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2020.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	5
3.1	PREMISSAS GERAIS	5
3.1.1	Resultado Operacional Líquido	5
3.1.2	Estruturação do FII	5
3.1.3	Custos de Emissão.....	6
3.1.4	Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos	6
3.1.5	Reserva de Caixa.....	7
3.1.6	Despesas Recorrentes do FII.....	7
3.1.7	Simulação de Liquidação.....	8
3.2	VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	8
3.3	IMPACTOS DO COVID-19.....	10
4.	TERMO DE ENCERRAMENTO	12

ANEXO

I – PREMISSAS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

II – VIABILIDADE COMERCIAL DO FUNDO NO LONGO PRAZO

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Estudo de Viabilidade de FII a ser composto por empreendimento logístico	
Solicitante:	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Finalidade e Uso pretendido:	Estudo de viabilidade do FII e registro na CVM
Data de Referência:	Setembro de 2020
Tipologia do Imóvel:	Logístico
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.502a/20, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do ativo e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2020, para PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, doravante chamado “Cliente”.

Em 05 de janeiro de 2021, o cliente solicitou que a análise de viabilidade considerasse a aquisição de 50% do ativo, gerando esta nova versão de relatório.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de um empreendimento logístico de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado do ativo e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O estudo de viabilidade para estruturação do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo de caixa projetado do ativo que irá compor a carteira do FII.

A base de valores adotada para avaliação dos ativos foi a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como “O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”¹

¹ Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – *Red Book*.

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste relatório foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste relatório baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

3. ESTUDO DE VIABILIDADE

Caso o valor captado no âmbito da Oferta seja equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, o valor de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), a fração ideal sobre o Ativo Alvo Inicial a ser adquirida pelo Fundo corresponderá a 50% (cinquenta por cento). O Ativo Alvo Inicial está definido na tabela abaixo:

Laudo	Imóvel	Valor de Avaliação
8838A/20	Parque Logístico Pernambuco	R\$ 148.400.000

As demais características do ativo, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas no devido laudo de avaliação enviado ao Cliente.

3.1 PREMISSAS GERAIS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de setembro de 2020.

Foram consideradas as seguintes premissas:

3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado no laudo de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a sua participação na receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

3.1.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

De acordo com o cliente, o valor captado no âmbito da Oferta para fins de simulação deste cenário será de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), o qual inclui a aquisição de 50% (cinquenta por cento) de fração ideal do ativo como também os custos de emissão do fundo.

3.1.3 CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R\$ 3.824.245,61 e correspondem aos seguintes itens:

Estruturação e Distribuição (3,87% sobre o Valor da Oferta)	R\$ 2.905.368,01
Assessor Legal	R\$ 275.000,00
Taxa de Registro CVM	R\$ 317.314,36
Marketing	R\$ 80.000,00
Anbima	R\$ 5.532,00
B3	R\$ 111.031,24
Laudo de avaliação	R\$ 30.000,00
Diligências	R\$ 100.000,00

3.1.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

De acordo com o cliente, o montante destinado à aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal do ativo alvo será de R\$ 66.500.000,00, compreendendo o preço de compra do imóvel e o custo de corretagem.

Preço de Compra do Ativo*	R\$ 64.837.500
Custos de Corretagem	R\$ 1.662.500,00
Total Aquisição do Ativo	R\$ 66.500.000,00

Além disso, incorrerão despesas de cartório e o custo de pagamento do ITBI, conforme abaixo

Ativo Alvo	R\$ 66.500.000,00
Despesas de Cartório**	R\$ 323.611,38
ITBI**	R\$ 1.294.445,50
Total Aquisição do Ativo	R\$ 68.118.056,88

* De acordo com o cliente, do valor Preço de Compra do Ativo (R\$ 64.837.500,00), R\$ 4.000.000,00 serão alocados em uma Conta Garantia que será utilizada para cobrir quaisquer custos referentes a uma eventual vacância no imóvel, bem como os encargos de locação durante um período de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da eventual vacância. Caso sua utilização não seja necessária dentro deste período, o valor será destinado ao vendedor do imóvel ao término do prazo de 24 (vinte e quatro) meses da eventual vacância.

** Valor estimado

3.1.5 RESERVA DE CAIXA

De acordo com o cliente, a diferença entre o valor da oferta e os custos de emissão e de aquisição do ativo, calculada em R\$ 3.057.697,51, constituirá a reserva de caixa e será remunerada a uma taxa similar à Taxa Selic, ou seja, 2,00% ao ano, havendo também a incidência de imposto de renda de 22,50% sobre lucro do investimento.

3.1.6 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Taxa de Administração (0,70% a.a. sobre o Patrimônio Líquido, sendo que no primeiro ano será considerado apenas 20% desse valor)*	R\$ 498.230,28
Honorário Auditoria	R\$ 30.000,00
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 36.088,00
Taxa B3	R\$ 10.143,00
Taxa Cetip	R\$ 24.000,00
Taxa Anbima	R\$ 3.100,00
Laudo de Avaliação	R\$ 30.000,00
Despesas Cartorais	R\$ 15.000,00

* Nota: o Gestor concederá um desconto extraordinário equivalente a 100% (cem por cento) de sua remuneração pelo prazo de 1 (um) ano a contar a partir do início do Fundo.

As despesas recorrentes serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano, com base nas projeções apresentadas no relatório “Projecoes_de_Longo_Prazo_Itau_BRASIL_ago20_” emitido pelo banco Itaú BBA no mês de setembro de 2020.

3.1.7 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), conforme apresentada no respectivo laudo de avaliação, simulando a liquidação do fundo.

Imóvel	Valor de Venda da Participação
Parque Logístico Pernambuco	R\$ 106.934.062,00

3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Oferta FII											
Ativos	-66.500										
Custos de Aquisição	-1.618										
Reserva de Caixa	-3.058										
Estimativa Patrimonial	-71.176										
Fee de Estruturação e Distribuição	-2.905										
Despesas Não Recorrentes	-919										
Total - Oferta FII	-75.000										
Ativos - Receita Líquida											
Parque Logístico Pernambuco		6.165	6.350	5.648	6.766	6.969	7.228	6.383	7.017	8.111	8.046
Total - Receita Líquida Ativos		6.165	6.350	5.648	6.766	6.969	7.228	6.383	7.017	8.111	8.046
Ativos - Simulação de Venda											
Parque Logístico Pernambuco		0	0	0	0	0	0	0	0	0	106.934
Total - Simulação de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	106.934
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa De Administração		-100	-513	-529	-544	-561	-578	-595	-613	-631	-650
Honorário Auditoria		-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Taxa de Fiscalização CVM		-36	-37	-38	-39	-41	-42	-43	-44	-46	-47
Taxa B3		-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13
Taxa Cetip		-24	-25	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-30	-31
Taxa Anbima		-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4
Laudo de Avaliação		-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Despesas Cartorais		-15	-15	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-20
Total - FII - Despesas Recorrentes		-248	-666	-686	-707	-728	-750	-772	-795	-819	-844
Reserva de Contingência											
Reserva de Contingência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - FII - Fundo de Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira											
Reserva Acumulada		3.058	3.149	3.244	3.341	3.441	3.545	3.651	3.761	3.873	3.990
Receita Financeira		47	48	50	51	53	55	56	58	60	61
Total - FII - Receita Financeira		47	48	50	51	53	55	56	58	60	61
Posição de Caixa		3.105	3.198	3.294	3.393	3.494	3.599	3.707	3.818	3.933	4.051
Fluxo FII	-75.000	5.964	5.732	5.012	6.111	6.294	6.533	5.667	6.279	7.351	114.198
TIR (Nominal)	11,05%										
Yield Efetivo Nominal (ao ano)		7,95%	7,64%	6,68%	8,15%	8,39%	8,71%	7,56%	8,37%	9,80%	9,68%
Yield Médio de 10 anos (Nominal)	8,29%										

Considerando os anos de vigência do Fundo, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Database	-75.000			-75.000
Ano 1		5.964		5.964
Ano 2		5.732		5.732
Ano 3		5.012		5.012
Ano 4		6.111		6.111
Ano 5		6.294		6.294
Ano 6		6.533		6.533
Ano 7		5.667		5.667
Ano 8		6.279		6.279
Ano 9		7.351		7.351
Ano 10		7.264	106.934	114.198

TIR a.a. 11,05%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal de 11,05% ao ano, calculada com base no fluxo de caixa mensal.

Vale ressaltar que os resultados acima apresentados dependem da manutenção e do cumprimento dos contratos de locação do ativo objeto de aquisição pelo FII, bem como do esforço comercial por parte do proprietário na locação dos ativos a valor de mercado, quando do encerramento dos contratos vigentes.

O Anexo I apresenta a projeção do fluxo de caixa do ativo e as premissas utilizadas em sua avaliação.

3.3 IMPACTOS DO COVID-19

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades, por exemplo, é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Com relação ao imóvel analisado, nota-se que o setor logístico manteve crescimento durante a pandemia, em grande parte puxado pelo e-commerce. Segundo o estudo “E-commerce na Pandemia” feito pela Nuvemshop o comércio de eletrônicos emplacou alta de 145% no 1º semestre de 2020 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Em resumo, o mercado logístico foi menos volátil ao surto de COVID-19, aliado ao bom momento do mercado imobiliário em virtude das baixas taxas de juros, o que torna este tipo de ativo atraente pela perspectiva dos investidores. Aliado a isso, o imóvel avaliado tem bons contratos de locação e padrão construtivo adequado para a operação logística. Além disso está situado em local estratégico na praça onde está inserido, o que reduz os riscos de vacância.

Apesar disso, não foi possível se observar aumento de preços nas locações de galpões logísticos, dado que a pandemia colocou a economia em estado de recessão, encolhendo o faturamento das empresas em praticamente todos os segmentos. Um estudo da Confederação Nacional da Indústria – CNI, diz que 40% dos brasileiros tiveram perda no poder de compra durante a pandemia. Tal fato implicou na não consideração de crescimento real na projeção do primeiro ano do fluxo de caixa desta avaliação.

Com isso, conclui-se que os impactos do Corona Vírus (COVID-19) estão refletidos na avaliação, ou seja, as premissas utilizadas para o projetar o fluxo de caixa já contemplam a situação de pandemia em que o mercado se encontra atualmente. Ressalta-se ainda que 2 dos 5 contratos de locação vigentes, representando 65% da área locável do imóvel, estão com valores abaixo do valor de mercado, o que reduz a chance de uma renegociação a favor dos inquilinos.

4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este relatório é composto por 12 (doze) folhas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 07 de janeiro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Mony Lacerda Khouri, MRICS

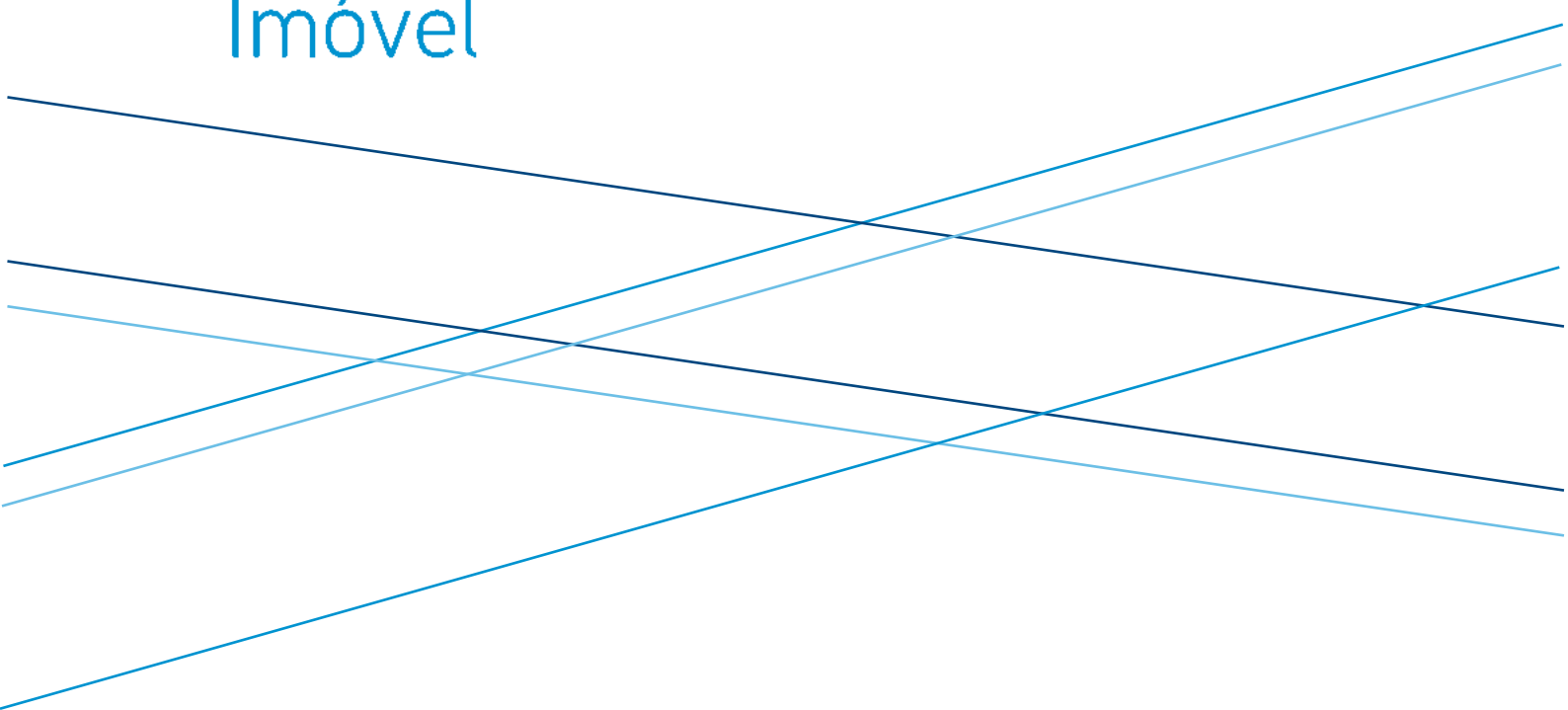
CAU 66948-2

Director



Anexo I

Premissas de Avaliação do Imóvel



VALOR DE MERCADO PARA VENDA

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerando-se as premissas fornecidas pelo Cliente, dos contratos futuros e vigentes de locação. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera a renda nominal prevista nos contratos vigentes de locação.

- Aluguel – Contratos Vigentes

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

o Locatário:	Wilson Sons (módulo I)
o Área ocupada:	8.510,49 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 327.301,50/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	100%

Nota: Em que pese o prazo do contrato de locação ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (com incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, sendo observado o aviso prévio de 6 meses). De acordo com o cliente, o módulo I da Wilson Sons é utilizado para fins alfandegários. A empresa possui contrato de concessão para operação de Porto Seco na região do Suape até o ano de 2038. Portanto, para obter a permissão e exercer as operações de logística e armazenagem de mercadorias em Porto Seco, além da área de galpões, se faz necessária a utilização de uma área de pátio com pavimentação reforçada de 10t/m² para armazenagem de containers além de área de manobras de veículos de grande porte. A área de pátio de containers é equivalente a 18.503,00 m² que, em conjunto com as áreas de pavimentação externa, estacionamento, docas e vias de circulação, compõem uma área de 33.091,67m², aproximadamente, conforme informado pelo cliente.

Dessa forma, não havendo a incidência de multa em caso de rescisão pelo locatário a partir de dezembro de 2022, foi considerado que o atual contrato de locação será renegociado a valor

equivalente à média entre o valor de locação atual e o valor de locação de mercado apresentado no Anexo II.

o Locatário:	Wilson Sons (módulo II)
o Área ocupada:	6.862,57 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 138.402,67/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: Apesar de o contrato de locação ter prazo de duração até 2038, a pedido do cliente, assumiu-se conservadoramente a premissa de rescisão do contrato em dezembro de 2022.

De acordo com os documentos enviados pelo cliente, o módulo II possui uma área de pátio com pavimentação reforçada para armazenagem de containers equivalente a 8.392,70 m². Desse modo, após rescisão do contrato de locação, é projetado contrato hipotético com valor de locação de mercado, conforme apresentado no Anexo II deste laudo, adicionando-se uma remuneração pela área de pátio com pavimentação reforçada equivalente a 30% do valor unitário de locação de mercado. Dessa forma, será adicionada uma receita de locação mensal de R\$ 33.736,67 (8.392,70 m² x R\$ 13,40 x 30%) para o módulo II.

o Locatário:	Wilson Sons (módulo III)
o Área ocupada:	8.823,56 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 124.295,83/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: Apesar de o contrato de locação ter prazo de duração até 2038, a pedido do cliente, assumiu-se conservadoramente a premissa de rescisão do contrato em dezembro de 2022.

o Locatário:	CT Botelho
o Área ocupada:	31.681,77 m ²
o Término do contrato:	31/03/2027
o Mês referência para correção inflacionária:	Abril
o Valor de Locação:	R\$ 316.817,70/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)

- o Probabilidade de Renovação: 75%

Nota: A pedido do cliente, foi considerada a incidência de revisionais durante o período de vigência do contrato de locação a cada período de 3 anos.

- o Locatário: Supporte
- o Área ocupada: 14.343,76 m²
- o Término do contrato: 31/07/2030
- o Mês referência para correção inflacionária: Junho
- o Valor de Locação: R\$ 147.537,84/mês
- o Índice de Reajuste: IGP-M (FGV)
- o Probabilidade de Renovação: 75%

Nota: A pedido do cliente, foi considerada a incidência de revisionais durante o período de vigência do contrato de locação a cada período de 3 anos.

Os valores de locações e as datas de término dos contratos informados pelo cliente.

Vale ressaltar que as receitas de locação serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano, de acordo com a data de aniversário de cada contrato, com base nas projeções apresentadas no relatório “Projecoes_de_Longo_Prazo_Itau_BRASIL_ago20_” emitido pelo banco Itaú BBA no mês de setembro de 2020. Além disso, foi projetado crescimento real de 0,5% a.a. em 2023 e 1,0 % a partir de 2024. Não há crescimento projetado nos dois primeiros anos.

- **Valor Unitário de Locação**

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, classe e área, conforme demonstrado no laudo de avaliação 8338A/20, obteve-se o valor unitário básico de R\$ 13,40/m²/mês.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- **IPTU e Manutenção/Condomínio**

Durante o período de vacância entre contratos de 6 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 0,50/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 3,00/m²/mês

- Outras despesas condominiais

De acordo com o cliente, ao proprietário do imóvel incorrem despesas condominiais no valor de R\$ 40.000,00 por mês, independentemente da taxa de ocupação do empreendimento.

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel corresponde a um aluguel e o pagamento ocorrerá no primeiro mês do contrato.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,25% do valor de venda, conforme informado pelo cliente.

- Gestão de Locação

De acordo com o cliente, a gestão de locação será feita pelo próprio e, portanto, não foi considerada nesta avaliação.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, conforme informado pelo cliente, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

Assim como nas receitas, foi as despesas operacionais serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00 % a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal de 12,00 % a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco, pela taxa de inflação e pelo prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

O valor de mercado para venda do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado abaixo.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 148.400.000,00

(Cento e quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

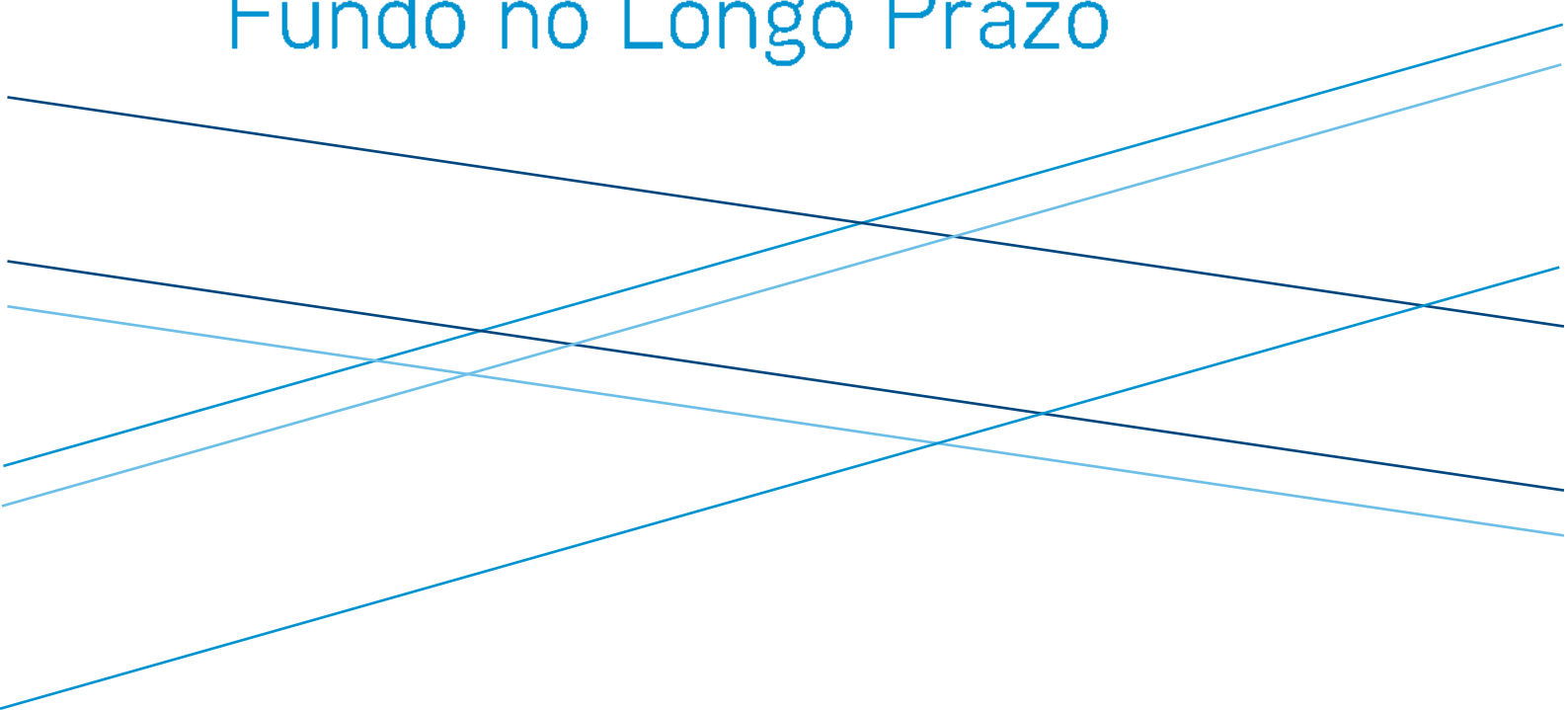
e) Fluxo de Caixa Projetado



Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	12.652.272	12.652.272	12.674.661	13.455.256	13.455.256	13.556.717	14.195.234	15.561.896	16.021.198	16.195.566	16.950.118
Turnover	0	0	-520.143	0	0	0	-1.058.901	-632.833	0	-539.273	0
Carência	0	0	-195.054	0	0	0	-397.088	-237.312	0	0	-210.317
Inflação	287.132	675.314	582.761	742.728	1.168.668	1.607.386	1.537.113	824.935	978.033	1.362.827	1.231.304
Total de Receitas	12.939.404	13.327.586	12.542.225	14.197.984	14.623.924	15.164.103	14.276.358	15.516.686	16.999.231	17.019.120	17.971.105
Despesas de Operação											
IPTU	0	0	99.848	0	0	0	226.978	115.752	0	112.292	0
Condomínio	0	0	16.641	0	0	0	37.830	19.292	0	18.715	0
Outros despesas condominiais	480.000	494.400	509.232	524.509	540.244	556.452	573.145	590.339	608.050	626.291	645.080
Total das Despesas de Operação	480.000	494.400	625.721	524.509	540.244	556.452	837.953	725.383	608.050	757.298	645.080
Resultado Operacional Líquido	12.459.404	12.833.186	11.916.504	13.673.475	14.083.680	14.607.651	13.438.405	14.791.303	16.391.181	16.261.822	17.326.025
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	495.324	0	0	0	529.450	602.638	0	0	280.422
Fundo de Reposição de Ativo	129.394	133.276	125.422	141.980	146.239	151.641	142.764	155.167	169.992	170.191	179.711
Total	129.394	133.276	620.746	141.980	146.239	151.641	672.214	757.805	169.992	170.191	460.133
Perpetuidade											
Valor Residual										216.575.313	
Comissão de Venda										2.707.191	
Valor de Venda Líquido										213.868.121	
Fluxo de Caixa	12.330.010	12.699.910	11.295.758	13.531.495	13.937.441	14.456.010	12.766.191	14.033.498	16.221.189	229.959.752	

Anexo II

Viabilidade Comercial do Fundo no Longo Prazo



Foi solicitado à Colliers a inclusão do texto abaixo neste relatório no intuito de abordar a visão do gestor sobre a viabilidade comercial do FII no longo prazo, incluindo, nessa análise, a atratividade comercial dos galpões a serem adquiridos também no longo prazo.

Cumprе salientar que na data-base deste Estudo e consideradas as variáveis-chave de mercado no setor e região tais como (i) a qualidade construtiva do inventário atual, (ii) o inventário futuro em construção ou em projeto e (iii) o perfil dos ocupantes/inquilinos, tal visão é endossada.

(i) Qualidade do ativo alvo:

- O ativo alvo tem qualidade construtiva A, com especificações técnicas que o qualificam para que possam atender diferentes demandas de potenciais locatários atuantes em diversos setores da economia (exemplo: pé direito livre de 12m, capacidade de piso superior a 5 ton/m², 2 galpões são crossdocking, amplo pátio de manobras gerando conforto operacional, pátio de containers, etc).
- O ativo alvo tem características que permitem a sua transformação em imóveis modulares com menor área por módulos, resultando em eficiência de custos e maior flexibilidade de ocupação, de acordo com a demanda de potenciais locatários.
- Adicionalmente, o ativo encontra-se com suas manutenções preventivas e corretivas devidamente realizadas, tornando-o um ativo atual e em boas condições de se manter competitivo no médio e longo prazo.

(ii) Localização do ativo alvo:

- O ativo está situado em Pernambuco, que é atualmente o 3º maior inventário de condomínios logísticos do país responsável por atender a demanda de toda a região Norte e Nordeste do país, ou seja, trata-se de uma localização com ampla necessidade de logística para distribuição de produtos e mercadorias. O ativo está posicionado próximo às principais rotas de distribuição regional e com acesso a boa infraestrutura para os locatários, considerando, por exemplo, fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros. Dadas as características acima, estima-se que a localização favorável do ativo, sobretudo para o setor logístico, o tornará mais competitivo para capturar a potencial demanda por locações de espaços logísticos no médio e longo prazo.
- Apesar de ser um dos maiores inventários logísticos, a região apresenta uma taxa de vacância controlada e em níveis saudáveis ao longo dos anos.
- O ativo está situado a poucos quilômetros do Porto de Suape, um dos principais portos do país, conectado a diversos países do mundo e com importância estratégica na distribuição doméstica e internacional. O Porto conta com mais de 100 empresas instaladas, movimentos mais de 23,8 milhões de toneladas em 2019, sendo o 1º lugar

em cabotagem entre os portos públicos do país e gerando mais de 23 mil empregos nos empreendimentos do complexo (dados do Relatório de Sustentabilidade 2019 – Suape).

- Além dos fatores acima, vale ressaltar que o ativo encontra-se em região que também conta com intensa prática industrial, tornando ainda maior a necessidade por espaços para armazenagem e distribuição.
- Dadas as características acima, a equipe de gestão entende que o ativo encontra-se em localização favorável, sobretudo para o setor logístico, o que o torna mais competitivo, dada a potencial demanda por locações de espaços logísticos no longo prazo.

(iii) Segmentos

- O ativo está posicionado para atender diversos segmentos e poderá capturar ao longo dos anos a demanda crescente observada no setor de *e-commerce*, que deve apresentar um crescimento significativo na composição do varejo brasileiro, em linha com o que vem ocorrendo em outras economias mundiais.

(iv) Locatários

- O ativo tem relevância estratégica para a operação dos seus locatários, conta com contratos vigentes com prazos longos remanescentes, minimizando riscos de vacância e aumentando a probabilidade de estabilidade de renda no médio e longo prazo.

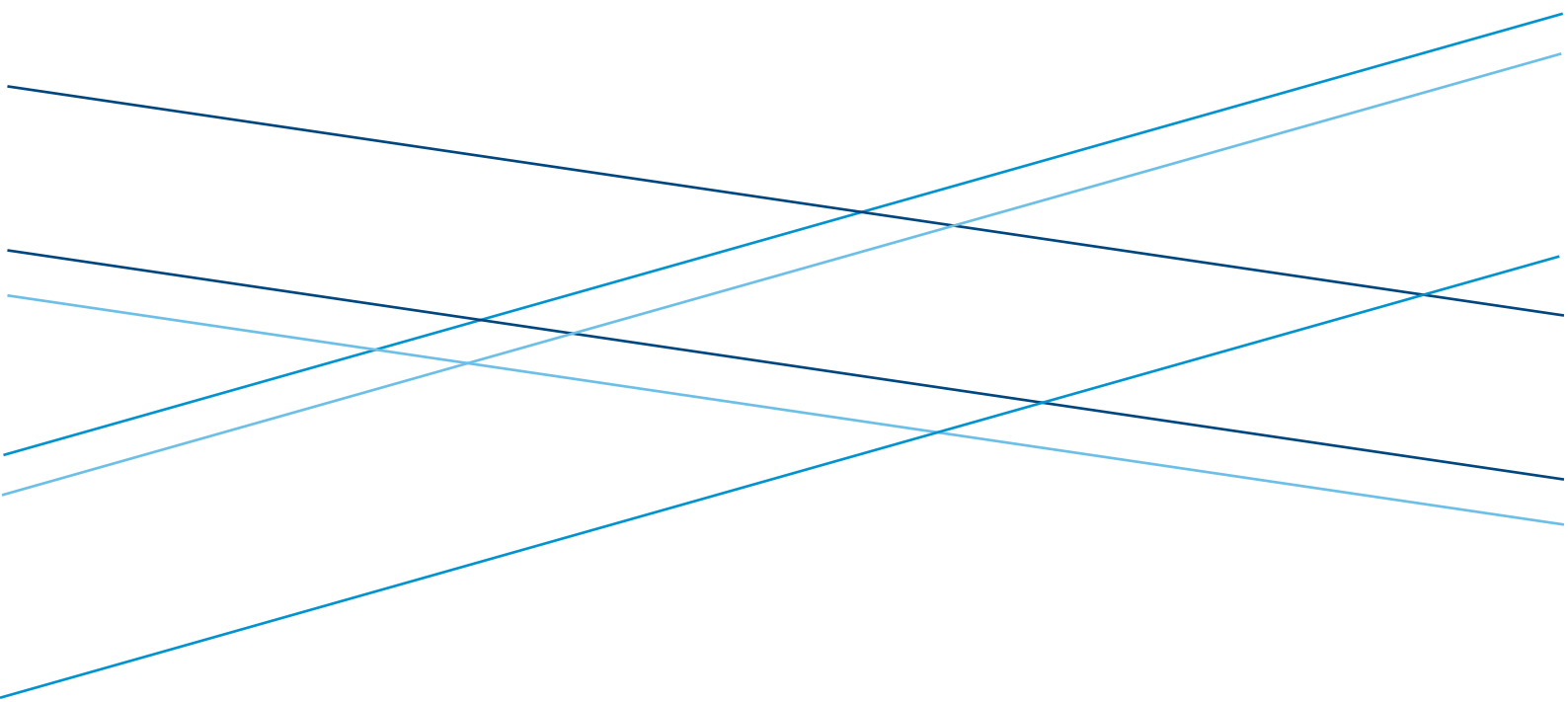
(v) Monitoramento/Gestão do Ativo

- A aquisição do ativo, por Fundo, com equipe de gestão dedicada, favorece o ativo no longo prazo pelos seguintes fatores: acompanhamento periódico do ativo objetivando assegurar a sua qualidade, taxas de ocupação e os melhores preços de locação. Atuação para que eventuais vacâncias sejam minimizadas, através de relacionamento com consultorias imobiliárias especializadas e potenciais locatários. Garantir alto nível de satisfação de locatários atuais através de gestão imobiliária eficiente e manutenção adequada. O mandato de gestão ativa proporciona a criação de *pipeline* para futuras aquisições, visando a diversificação da carteira imobiliária do Fundo, que futuramente terá, potencialmente, maior diversificação regional e de locatários, contribuindo para maior dispersão de riscos, reduzindo potenciais impactos na geração de renda e retornos a seus cotistas.
- Vale ressaltar que os itens relacionados acima, contribuirão para minimizar (não eliminar) os riscos inerentes ao ativo e a sua capacidade de geração de renda. Um bom indicador da qualidade do ativo, foi a maneira como o mesmo se comportou durante a

crise originada em função do Covid-19, mesmo diante de todas as adversidades, o ativo permanece com boas taxas de ocupação até o presente momento.

Anexo III

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este relatório deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. COLLIERS não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO INICIAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Avaliação de Imóvel Logístico

Laudo de Avaliação

Nº 8838A/20

Preparado para: Plural S.A. Banco Múltiplo

Referência: Rodovia PE-060, Km 14,5 – Engenho Califórnia
– Ipojuca – PE

Outubro, 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



11 de novembro de 2020

Plural S.A. Banco Múltiplo

Referência: Laudo de Avaliação de Galpão Logístico Modular localizado em Ipojuca – PE.

Endereço: Rodovia PE-060, Km 14,5 - Engenho Califórnia – Ipojuca– PE.

De acordo com a proposta nº 7.502a/20, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 25 de agosto de 2020, vistoria esta realizada por Leandro Fernandes de Souza e, procedeu-se à análise no imóvel a fim de estimar seu valor justo (*fair value*) dos ativos que formarão o FII.

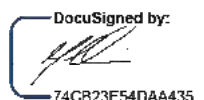
Esta versão substitui o laudo 8838/20, o qual, por sua vez, perde seu efeito.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:


74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3 ZONEAMENTO.....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	11
5.2 CONSTRUÇÕES.....	12
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	22
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	22
7.2 METODOLOGIA.....	22
7.3 FAIR VALUE.....	22
7.3.1 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA.....	22
7.3.2 PREMISSAS.....	23
8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES.....	28
9. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	29

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – VALOR DE LOCAÇÃO
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel Logístico em Ipojuca – PE	
Solicitante	Plural S.A. Banco Múltiplo, administrador do Plural Logística FII
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do valor justo (<i>fair value</i>) dos ativos que formarão o FII para constituição do fundo em consonância com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472
Data de Referência	Setembro de 2020
Data da Vistoria	25 de agosto de 2020
Endereço	Rodovia PE-060, Km 14,5 – Engenho Califórnia
Município	Ipojuca – PE
Área de Terreno	251.689,77 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção	70.222,15 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Galpão Logístico Modular
Metodologia	Método Comparativo Direto para a determinação de Valor de Locação e o Método de Capitalização da Renda para a determinação do <i>Fair Value</i>
<i>Fair Value</i>	R\$ 148.400.000,00 (Cento e quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)
Grau de fundamentação obtido:	Locação: Grau II Valor Justo: Grau II
Grau de precisão obtido:	Locação: Grau III Valor Justo: Não aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.502a/20, assinada na data de 10 de setembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia PE-060, Km 14,5 – Engenho Califórnia – Ipojuca – PE, referente à data-base de Setembro de 2020 para Plural S.A. Banco Múltiplo, doravante chamado "Cliente".

Após entrega do laudo 8838/20, objeto da proposta supracitada, o cliente solicitou à Colliers atualização das informações dos contratos de locação considerados na avaliação, gerando esta nova versão de laudo e, consequentemente, anulando os efeitos da versão anterior.

Portanto, a Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor justo (*fair value*) dos ativos que formarão o FII para constituição do fundo em consonância com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor justo (*fair value*) dos ativos que formarão o FII. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de constituição de Fundo Imobiliário e registro na CVM de aquisição de ativos para constituição de fundo em consonância com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto para a determinação de Valor de Locação e o Método de Capitalização da Renda para a determinação do *Fair Value*.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. ¹

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. "

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

¹ Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.¹ – Red Book

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(s) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Empresa recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia do IPTU para o exercício de 2020;
- Cópia da Certidão de Matrícula nº 6.051, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Ipojuca;
- Plantas de projetos e demonstrativo de áreas;
- *Rent Roll* projetado;
- *E-mail* com as áreas de cada galpão.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de terreno	Área Construída
Matricula 6.051	27,8109 ha	-
IPTU 05.01.007.0630.001	278.109,00 m ²	47.403,38 m ²
Planta	251.689,77 m ²	70.222,15 m ²
<i>Email</i>		70.222,15 m ²

Atendendo à solicitação do Cliente, para avaliação do projeto encaminhado foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área Construída total: 70.222,15 m² conforme *email*
- Área de Terreno: 251.689,77 m² conforme planta;

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rodovia PE-060, Km 14,5 – Engenho Califórnia
Município – Estado	Ipojuca – PE
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Industrial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Industrial
Acessibilidade	Boa



FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

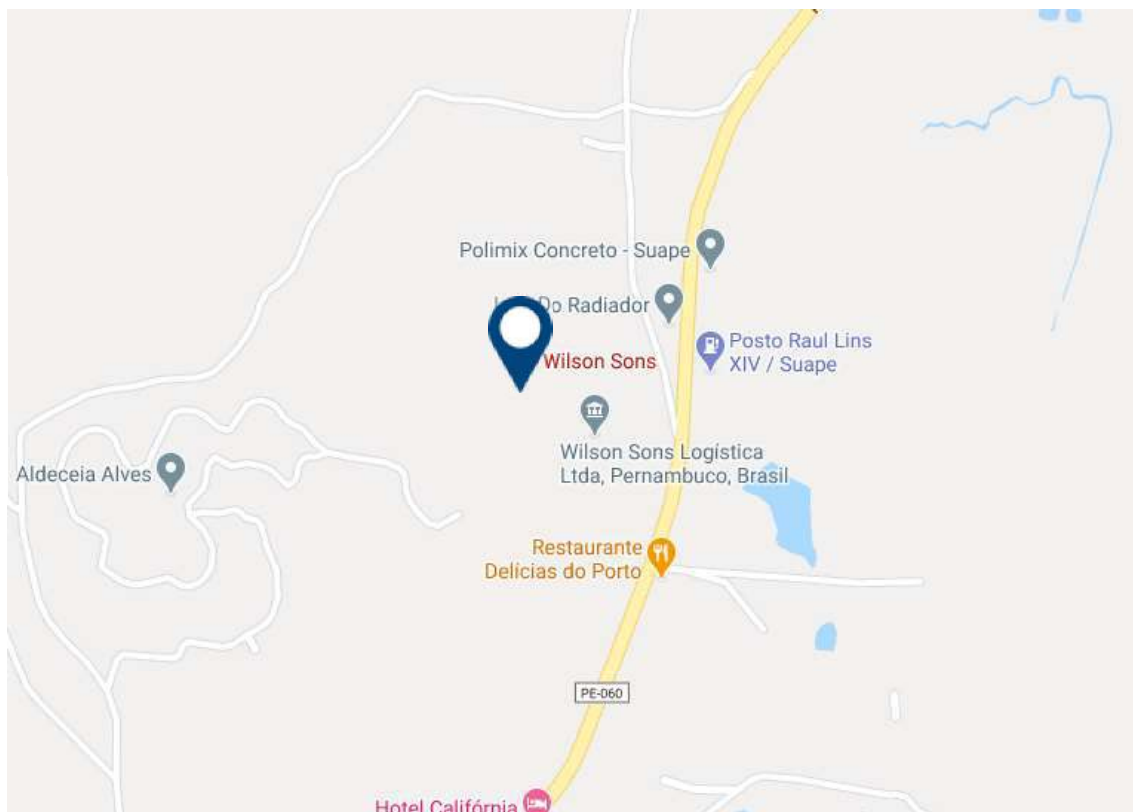


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel se localiza no Bairro Engenho Califórnia, na cidade de Ipojuca, região com grande atividade industrial.

A região conta com atividade logística intensa devido as proximidades do Porto de Suape e a refinaria Abreu e Lima.

A região tem fácil acesso à Rodovia PE-060 e PE 009, que ligam Ipojuca e Suape ao Norte do estado.

A região possui boa infraestrutura e dispõe dos principais melhoramentos urbanos.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro: 5 km

Melhoramentos Públicos:

Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.

Transporte Público:

A região é servida principalmente por linhas de ônibus, sendo o ponto mais próximo distante menos de 300 metros do empreendimento

Principais Vias de Acesso: Rodovia PE 060.

Atividades Econômicas em um Raio de 500m:

Restaurantes, postos de combustíveis, oficinas e universidades.

Pontos de Destaque:

Instituto Federal de Pernambuco, Refinaria Abreu e Lima e Porto de Suape.

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Ipojuca, que é regido pela Lei Complementar 10.257/05, o imóvel em estudo se encontra em uma ZAIL – Zona de Atividades Industriais e Logísticas:



Figura 4 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Prefeitura de Ipojuca-PE

Para tal, é permitido o uso comércio, prestação de serviços, depósitos e pequenas oficinas, atividades industriais e logísticas de médio e grande porte, para esta são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – Não definido;
- > Taxa de Ocupação – 70% da área do terreno;
- > Gabarito – Não definido;

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 600,00 m de frente para a Rodovia PE-060.
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	251.689,77 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Pela Rodovia PE-060, Km 14,5.
Topografia:	Plano
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	As edificações existentes no terreno perfazem o total de 70.222,15 m ² , significando que, as construções projetadas não utilizam do potencial máximo do terreno, portanto ele está subaproveitado.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

5.2 CONSTRUÇÕES

As principais características das construções existente estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel Logístico, composto por módulos de galpões de padrão médio alto e pátio de manobras conforme projeto enviado pelo cliente.
Estrutura:	Pré-moldado de concreto
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Telha metálica, e bloco de concreto pintados
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Piso de concreto alta resistência, pintura epóxi e cerâmico
Forro	Estrutura aparente
Paredes internas:	Tijolo de concreto pintado, massa desempenada e pintada nas áreas administrativas.
Idade:	08 anos
Estado de Conservação:	Entre novo e Regular (B)
Pé direito	12 metros (conforme informado pelo cliente)
Capacidade de piso	5 ton/m ² (conforme informado pelo cliente)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,30, com previsão de R\$ 5,00 e R\$ 4,90 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após as medidas de isolamento necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,78%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 2,88% no primeiro e de 4,5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -5,31%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 3,50% e 2,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

Panorama Local

Ipojuca é uma cidade localizada ao sul do estado de Pernambuco, bem próxima à capital, Recife, e ao complexo portuário de Suape, com a presença de diversas rodovias como PE060, PE028, PE009 e BR101.

Tal complexo começou a ser estudado na década de 60 e a efetivação de sua operação começou em meados de 1980. Atualmente, o complexo está consolidado e tem proximidade também ao estaleiro Atlântico Sul e à refinaria Abreu e Lima.

O Porto de Suape é o principal porto em movimentação de contêineres das regiões Norte e Nordeste. De acordo com o governo de Pernambuco, o Complexo Industrial Portuário de Suape abriga mais de 100 empresas instaladas, gerando mais de 20 mil empregos diretos e movimentando mais de R\$ 50 bilhões de investimentos privados.

A economia da mesorregião é uma das mais ricas do Norte-Nordeste e está ligada principalmente ao setor de serviços, porém, dentre as cidades do Nordeste, é uma das principais em concentração de áreas industriais.

A região do Porto de Suape passou por um desenvolvimento acelerado em função da crescente atividade portuária, das obras estruturantes e das obras que estão sendo executadas no próprio complexo portuário.

O Porto de Suape apresenta um grande diferencial dos demais portos públicos do país, de forma que esse seja posto em uma posição de destaque nas regiões Norte e Nordeste. Diferentemente dos demais portos, o Porto tem funcionalidade os 365 dias do ano por 24 horas e independe das condições climáticas e das restrições de maré.

Devido sua localização privilegiada na região Nordeste, o Porto se encontra em um raio de aproximadamente 800 quilômetros de distância de sete das nove capitais do Nordeste, próximo de 12 aeroportos, sendo seis internacionais e 12 nacionais e uma população de 46 milhões de habitantes na zona de influência. Além dos fatores apresentados anteriormente, vale destacar que o Porto de Suape está conectado a uma rede de principais rotas marítimas de navegação. Possui canais diretos com países da América do Norte, América do Sul e da Europa, além de ser responsável pela distribuição de cargas para os demais continentes.

Segundo informações publicadas pelo próprio Porto de Suape, o primeiro semestre de 2020 registrou crescimento de 17% em relação ao mesmo período de 2019, acumulando 12.361.846 de toneladas, número recorde para a movimentação do período. Trata-se do melhor ano em volume de cargas. O resultado também é 8,8% maior do que no primeiro semestre de 2018 que somou 11.362.251 toneladas e, até então, sustentava o recorde. A boa performance fez Suape pular da sexta posição entre os portos públicos para o quarto lugar. A expectativa é encerrar 2020 com crescimento percentual de dois dígitos.

A grande responsável pela alta é a crescente movimentação de grãos líquidos. Com destaque para as operações de óleo bunker (combustível marítimo) produzido na Refinaria Abreu e Lima,

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

com 94% de aumento nas exportações, principalmente, para Singapura. Outro produto que teve um crescimento significativo foi o GLP (o gás de cozinha), com alta de 18% nos embarques e 29% nos desembarques, somando 1.221.208 toneladas. Mais de 75% de toda a carga que passa pelo porto é de graneis líquidos e no primeiro semestre o total movimentado foi de 9.313.158 toneladas, representando um incremento de 22,2%. Suape é o maior *hub* nacional neste grupo de carga.

Desde sua implantação, 20 empresas ligadas ao segmento de petróleo, gás, offshore e naval já foram atraídas, totalizando US\$ 1,82 bilhão em investimentos e mais de 22 mil empregos diretos, conforme dados do Governo de Pernambuco.

O afluxo de pessoas que irão trabalhar nas empresas mencionadas causará impacto no mercado imobiliário local. As plataformas logísticas multimodais onde são exercidas atividades relativas ao transporte, à logística e à distribuição de mercadorias, pela possibilidade de redução dos custos e de diminuição do tempo, também são consideradas como elementos estruturantes que, ao serem implantadas em determinadas regiões atuam, como vetor de atração de ocupação e como vetor de valorização.

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil apresentou absorção bruta de 606 mil m² entre abril e junho de 2020. É o segundo maior volume de inventário locado, atrás apenas do 4T de 2019, quando o índice ficou em 734 mil m². Destaque para o estado de São Paulo, responsável por 85% de todo inventário nacional locado. As principais transações são dos setores de *e-commerce*, transporte e varejo.

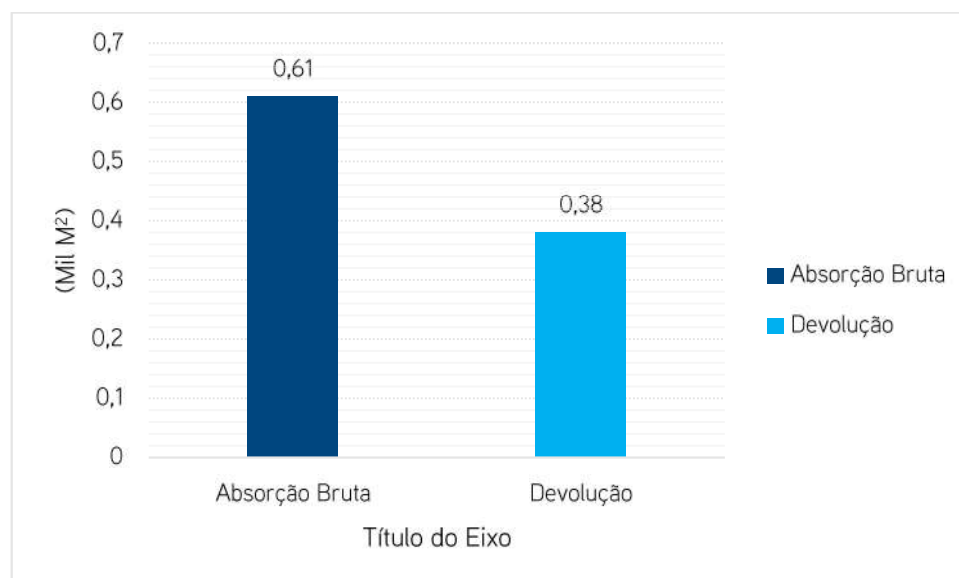


GRÁFICO 1 - MOVIMENTAÇÕES 2T 2020

Já a absorção líquida, saldo entre locações e devoluções, foi de 224 mil m², valor próximo ao registrado no mesmo período do ano anterior, 214 mil m². São Paulo (248 mil m²), Rio de

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

Janeiro (23 mil m²), Espírito Santo (12 mil m²) e Minas Gerais (6 mil m²) são os estados onde este indicador foi mais expressivo.



GRÁFICO 2 - MOVIMENTAÇÕES 2T 2020 POR ESTADO

Considerando ampliações e novos empreendimentos, o território brasileiro recebeu 9 novos empreendimentos logísticos, sendo 6 localizados em São Paulo, 2 no Rio de Janeiro e 1 em Minas Gerais, totalizando 390 mil m² de novo inventário. Vale ressaltar que 87% do inventário entregue pertence ao estado de São Paulo. Com as novas entregas, o inventário de condomínio logístico no Brasil apresentou crescimento de 3% e encerrou o semestre em 15.858 mil m² de área construída.

A taxa de vacância se manteve estável, 17%. Os estados com as maiores taxas são Amazonas (51%), Sergipe (38%) e Rio de Janeiro (22%). As menores taxas são encontradas nos estados de Goiás (0%), Bahia (3%), Santa Catarina (4%) e Espírito Santo (7%).

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

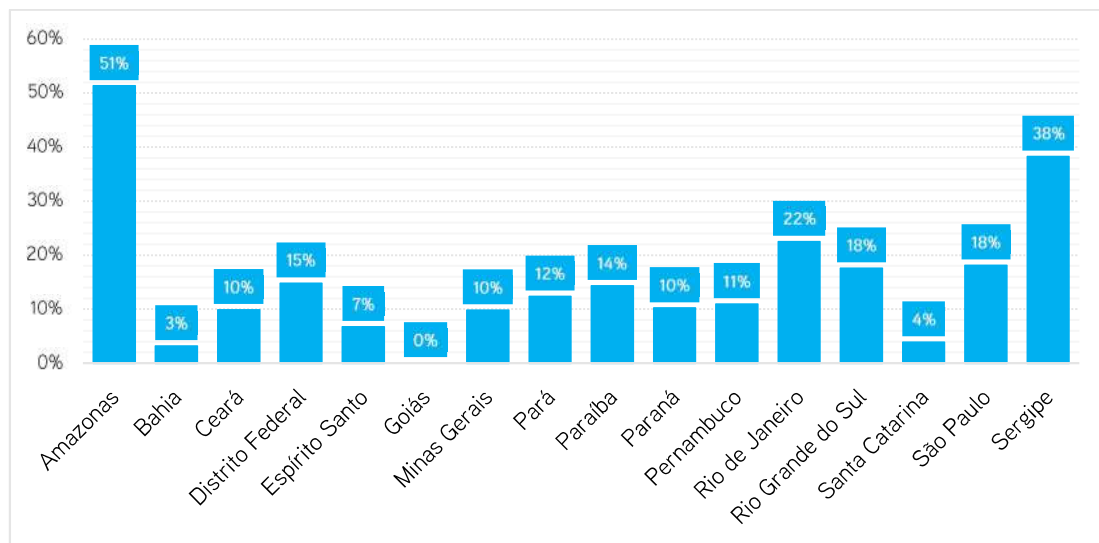


GRÁFICO 3 - TAXA DE VACÂNCIA POR ESTADO

Mercado Imobiliário Local

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão em Pernambuco apresentou pequena alteração na taxa de vacância, se comparado ao 4T de 2019 e encerrou o 2T de 2020 em 11%, ante 10% no final do ano anterior, o que demonstra um equilíbrio entre oferta e demanda por espaços logísticos. Vale ressaltar que nos últimos 4 anos a taxa de vacância da região variou entre 9% e 14%.

A pesquisa monitora os municípios de Cabo de Santo Agostinho, Caruaru, Jaboatão dos Guararapes e Paulista.

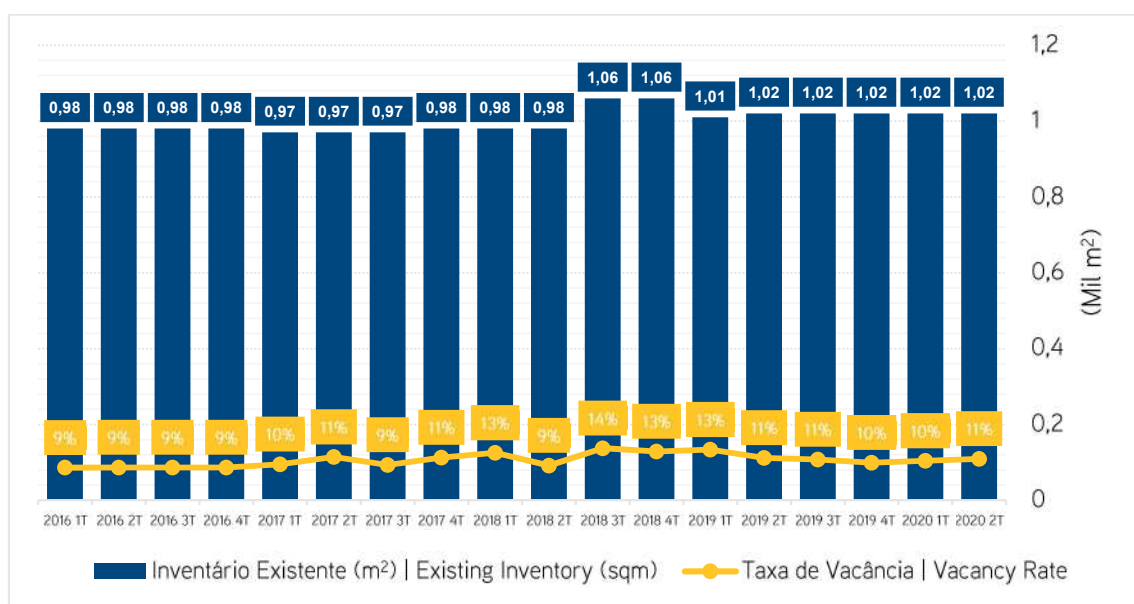


GRÁFICO 4 - INVENTÁRIO EM PERNAMBUCO

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

O estado de Pernambuco tem mais de 1 milhão de m² construídos e o destaque é para a região de Cabo de Santo Agostinho com 572 mil m². Vale ressaltar que o estado de Pernambuco é o 3º maior inventário de condomínio logístico no Brasil, atrás apenas de São Paulo, 9,4 milhões, e Rio de Janeiro, 1,9 milhões m².

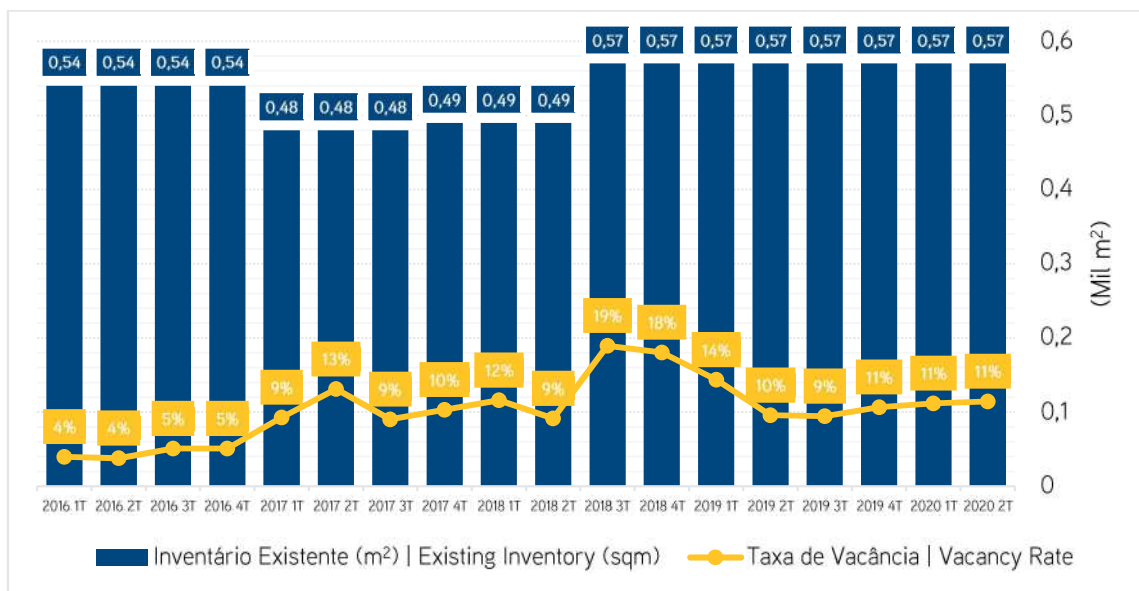


GRÁFICO 5 - INVENTÁRIO EM CABO DE SANTO AGOSTINHO

Os números medidos trimestralmente na região denominada Cabo de Santo Agostinho, na qual também faz parte a cidade de Ipojuca, onde está localizado o imóvel, mostram que a absorção bruta – quantidade de m² locados – no segundo trimestre de 2020 foi de 1,64 mil m². Já a absorção líquida, saldo entre as locações e as devoluções, encerrou o segundo trimestre em - 1,5 mil m².

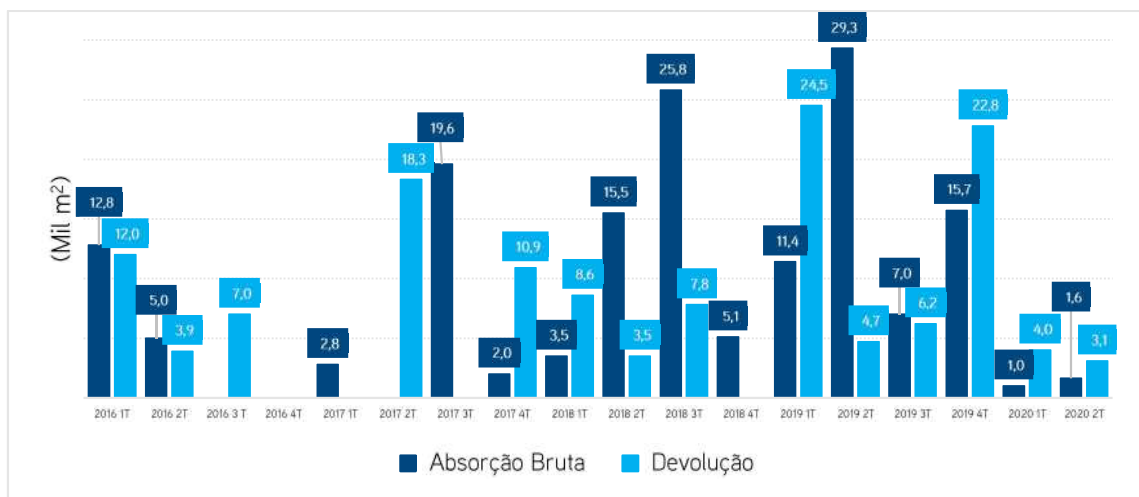


GRÁFICO 6 - MOVIMENTAÇÕES EM CABO DE SANTO AGOSTINHO POR TRIMESTRE

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

Nos últimos 4 anos, a média de absorção bruta e líquida na região foi de 31,665,21 m² e 4.187,03 m², respectivamente.

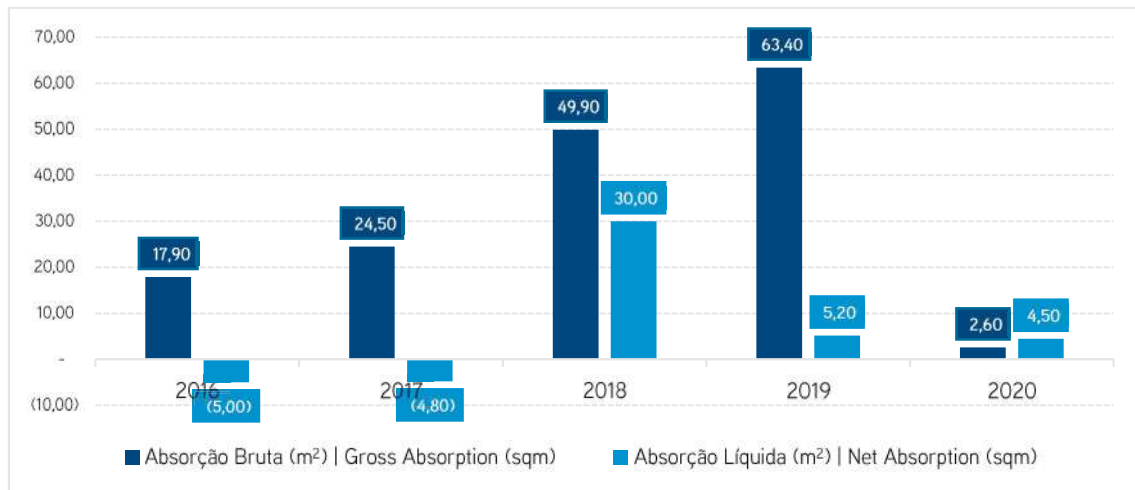


GRÁFICO 7 - ABSORÇÃO BRUTA X ABSORÇÃO LÍQUIDA EM CABO DE SANTO AGOSTINHO

Analisando a propriedade do ponto de vista do mercado imobiliário, destaca-se a sua boa localização, fácil acesso, boa visibilidade que oferece apelo promocional e a tipologia é adequada à operação e objetivo. A oferta de propriedades similares disponíveis para locação na região pode ser considerada média. Os preços pedidos para imóveis semelhantes variam entre R\$ 9,50/m²/mês a R\$ 19,65/m²/mês, com áreas que variam de 3.384,00 m² a 36.386,00 m².

O gráfico abaixo apresenta a média histórica dos preços pedidos de locação para empreendimento Classe A na região:

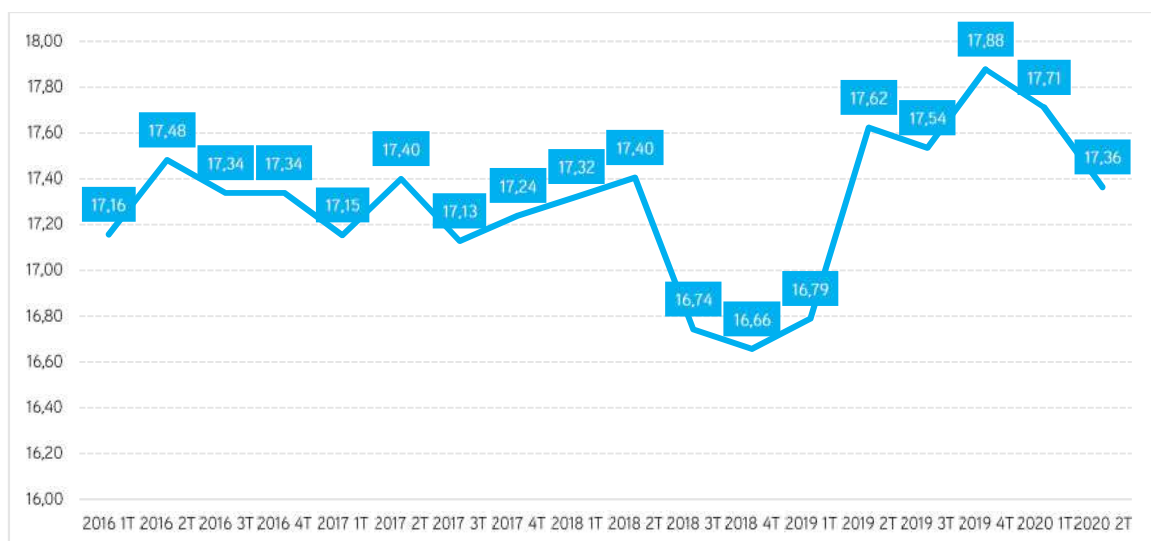


GRÁFICO 8 - HISTÓRICO DE PREÇO PEDIDO EM CABO DE SANTO AGOSTINHO

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio/Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixa
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logísticas.

COVID-19

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades, por exemplo, é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Com relação ao imóvel analisado, nota-se que o setor logístico manteve crescimento durante a pandemia, em grande parte puxado pelo *e-commerce*. Segundo o estudo “E-commerce na Pandemia” feito pela Nuvemshop o comércio de eletrônicos emplacou alta de 145% no 1º semestre de 2020 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Em resumo, o mercado logístico foi menos volátil ao surto de COVID-19, aliado ao bom momento do mercado imobiliário em virtude das baixas taxas de juros, o que torna este tipo de ativo atraente pela perspectiva dos investidores. Aliado a isso, o imóvel avaliado tem bons contratos de locação e padrão construtivo adequado para a operação logística. Além disso está situado em local estratégico na praça onde está inserido, o que reduz os riscos de vacância.

Apesar disso, não foi possível se observar aumento de preços nas locações de galpões logísticos, dado que a pandemia colocou a economia em estado de recessão, encolhendo o faturamento das empresas em praticamente todos os segmentos. Um estudo da Confederação Nacional da Indústria – CNI, diz que 40% dos brasileiros tiveram perda no poder de compra durante a pandemia. Tal fato implicou na não consideração de crescimento real na projeção do primeiro ano do fluxo de caixa desta avaliação.

Com isso, conclui-se que os impactos do Corona Vírus (COVID-19) estão refletidos na avaliação, ou seja, as premissas utilizadas para o projetar o fluxo de caixa já contemplam a situação de

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

pandemia em que o mercado se encontra atualmente. Ressalta-se ainda que 2 dos 5 contratos de locação vigentes, representando 65% da área locável do imóvel, estão com valores abaixo do valor de mercado, o que reduz a chance de uma renegociação a favor dos inquilinos.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 FAIR VALUE

7.3.1 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerando-se as premissas fornecidas pelo Cliente, dos contratos futuros e vigentes de locação. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.3.2 PREMISSAS

PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera a renda nominal prevista nos contratos vigentes de locação.

- Aluguel – Contratos Vigentes

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

o Locatário:	Wilson Sons (módulo I)
o Área ocupada:	8.510,49 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 327.301,50/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	100%

Nota: Em que pese o prazo do contrato de locação ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (com incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (sem incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, sendo observado o aviso prévio de 6 meses). De acordo com o cliente, o módulo I da Wilson Sons é utilizado para fins alfandegários. A empresa possui contrato de concessão para operação de Porto Seco na região do Suape até o ano de 2038. Portanto, para obter a permissão e exercer as operações de logística e armazenagem de mercadorias em Porto Seco, além da área de galpões, se faz necessária a utilização de uma área de pátio com pavimentação reforçada de 10t/m² para armazenagem de containers além de área de manobras de veículos de grande porte. A área de pátio de containers é equivalente a 18.503,00 m² que, em conjunto com as áreas de pavimentação externa, estacionamento, docas e vias de circulação, compõem uma área de 33.091,67m², aproximadamente, conforme informado pelo cliente.

Dessa forma, não havendo a incidência de multa em caso de rescisão pelo locatário a partir de dezembro de 2022, foi considerado que o atual contrato de locação será renegociado a valor equivalente à média entre o valor de locação atual e o valor de locação de mercado apresentado no Anexo II.

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

o Locatário:	Wilson Sons (módulo II)
o Área ocupada:	6.862,57 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 138.402,67/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: Apesar de o contrato de locação ter prazo de duração até 2038, a pedido do cliente, assumiu-se conservadoramente a premissa de rescisão do contrato em dezembro de 2022.

De acordo com os documentos enviados pelo cliente, o módulo II possui uma área de pátio com pavimentação reforçada para armazenagem de containers equivalente a 8.392,70 m². Desse modo, após rescisão do contrato de locação, é projetado contrato hipotético com valor de locação de mercado, conforme apresentado no Anexo II deste laudo, adicionando-se uma remuneração pela área de pátio com pavimentação reforçada equivalente a 30% do valor unitário de locação de mercado. Dessa forma, será adicionada uma receita de locação mensal de R\$ 33.736,67 (8.392,70 m² x R\$ 13,40 x 30%) para o módulo II.

o Locatário:	Wilson Sons (módulo III)
o Área ocupada:	8.823,56 m ²
o Término do contrato:	31/11/2038
o Mês referência para correção inflacionária:	Outubro
o Valor de Locação:	R\$ 124.295,83/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: Apesar de o contrato de locação ter prazo de duração até 2038, a pedido do cliente, assumiu-se conservadoramente a premissa de rescisão do contrato em dezembro de 2022.

o Locatário:	CT Botelho
o Área ocupada:	31.681,77 m ²
o Término do contrato:	31/03/2027
o Mês referência para correção inflacionária:	Abril
o Valor de Locação:	R\$ 316.817,70/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: A pedido do cliente, foi considerada a incidência de revisionais durante o período de vigência do contrato de locação a cada período de 3 anos.

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

o Locatário:	Supporte
o Área ocupada:	14.343,76 m ²
o Término do contrato:	31/07/2030
o Mês referência para correção inflacionária:	Junho
o Valor de Locação:	R\$ 147.537,84/mês
o Índice de Reajuste:	IGP-M (FGV)
o Probabilidade de Renovação:	75%

Nota: A pedido do cliente, foi considerada a incidência de revisionais durante o período de vigência do contrato de locação a cada período de 3 anos.

Os valores de locações e as datas de término dos contratos informados pelo cliente.

Vale ressaltar que as receitas de locação serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano, de acordo com a data de aniversário de cada contrato, com base nas projeções apresentadas no relatório “Projecoes_de_Longo_Prazo_Itau_BRASIL_ago20_” emitido pelo banco Itaú BBA no mês de setembro de 2020. Além disso, foi projetado crescimento real de 0,5% a.a. em 2023 e 1,0 % a partir de 2024. Não há crescimento projetado nos dois primeiros anos.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 6 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidirem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 0,50/m²/mês
- o Manutenção/Condomínio: R\$ 3,00/m²/mês

- Outras despesas condominiais

De acordo com o cliente, ao proprietário do imóvel incorrem despesas condominiais no valor de R\$ 40.000,00 por mês, independentemente da taxa de ocupação do empreendimento.

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel corresponde a um aluguel e o pagamento ocorrerá no primeiro mês do contrato.

- Comissão de Venda

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,25% do valor de venda, conforme informado pelo cliente.

- **Gestão de Locação**

De acordo com o cliente, a gestão de locação será feita pelo próprio e, portanto, não foi considerada nesta avaliação.

- **Fundo de Reposição de Ativo**

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, conforme informado pelo cliente, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

Assim como nas receitas, foi as despesas operacionais serão corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00 % a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto nominal de 12,00 % a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco, pela taxa de inflação e pelo prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 148.400.000,00**

(Cento e quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

e) Análises de Sensibilidade

Foi realizada análise de sensibilidade variando as premissas taxa de desconto e *cap rate* de saída, no intuito de observar os impactos no valor do imóvel mediante variações dessas premissas.

R\$ milhão		Cap Rate de Saída				
		7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Taxa de Desconto	11,00%	168,80	163,06	158,04	153,61	149,67
	11,50%	163,39	157,91	153,10	148,87	145,10
	12,00%	158,22	152,97	148,38	144,33	140,73
	12,50%	153,27	148,25	143,86	139,99	136,55
	13,00%	148,53	143,73	139,53	135,83	132,53

8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value

R\$ 148.400.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do *fair value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 148.400.000,00

(Cento e quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**

Laudo de Avaliação

Plural S.A. Banco Múltiplo

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 29 (vinte e nove) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 11 de novembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Diretor



Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista da via de acesso com o imóvel a direita



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



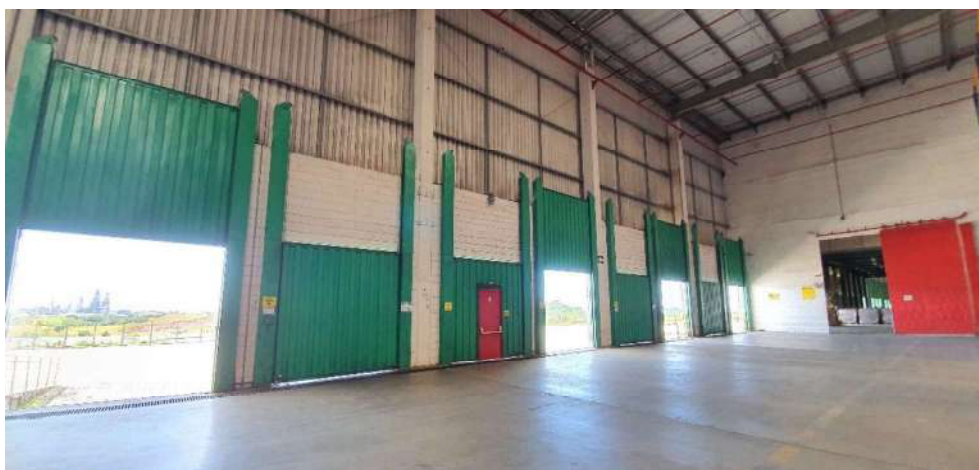
Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Wilson Sons



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



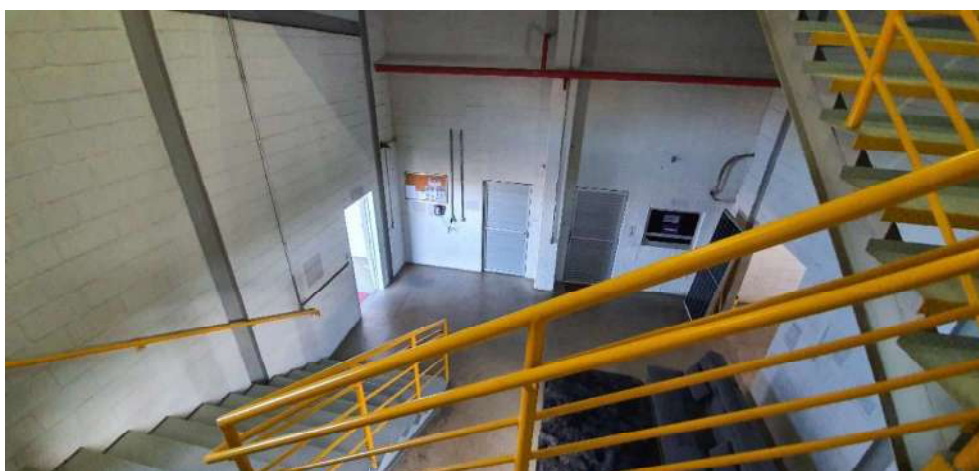
Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



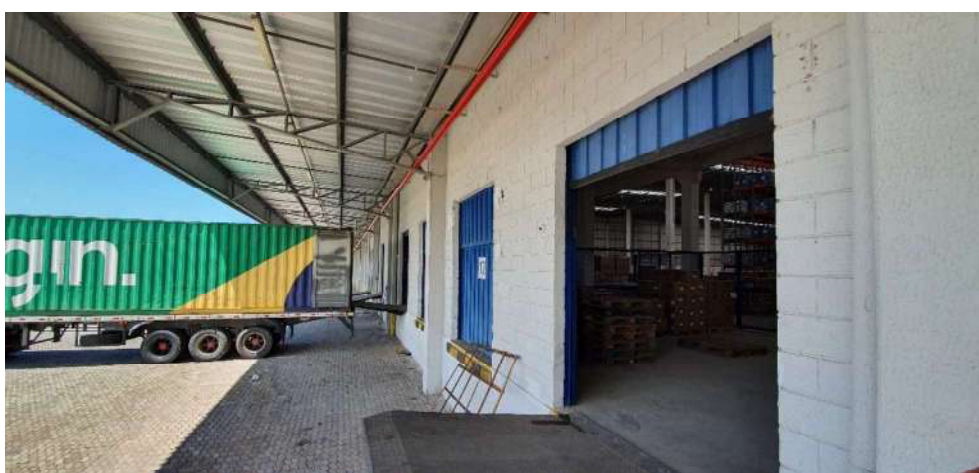
Vista interna do imóvel e de seus blocos – CT Botelho



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



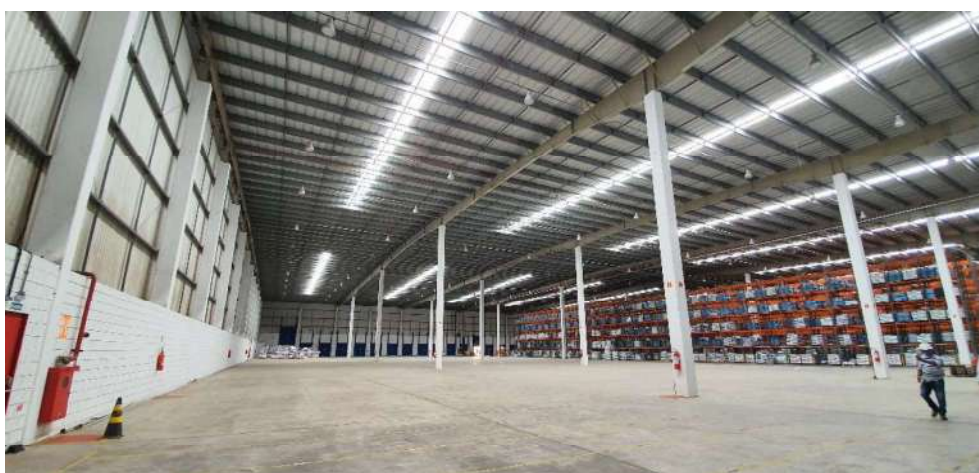
Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte



Vista interna do imóvel e de seus blocos – Supporte

Anexo II

Valor de Locação

VALOR DE LOCAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos, conforme abaixo apresentado.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, classe do edifício e área, que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	21.380,47 m ²
Índice de Local:	161,34
Padrão da Construção:	1,326
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	8
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	0,954
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

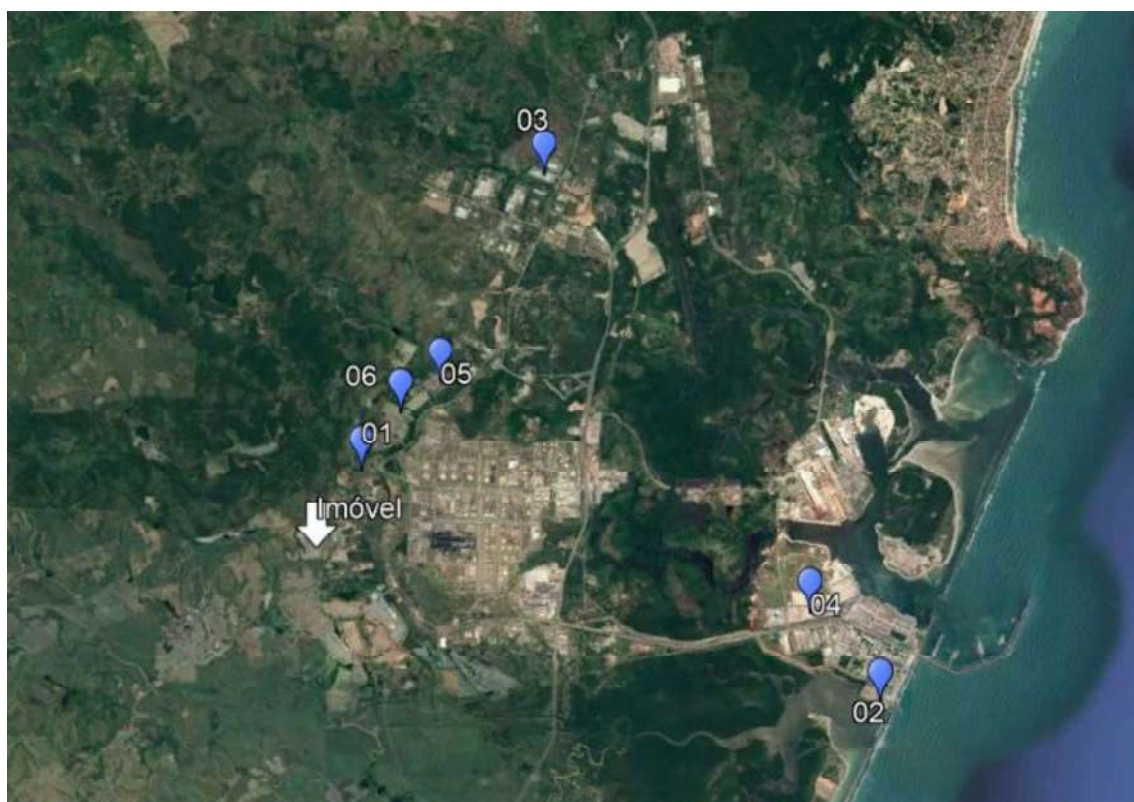
A situação paradigma adotou a área de um dos galpões (Modulo A) para a homogeneização dos valores.

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, classe e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o valor unitário básico de R\$ 13,40/m²/mês.

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Vagas	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Pavimento Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês	Fonte da Informação
Chapão - Iguaçu												
1	GLP Super 2 - Rod. PE - 650, km 12,2	21.365,47 m²	21.365,47 m²	0	N/A	N/A	6	B	0,220	1,356	11,31	N/A
2	Avenida Portuária s/n (Jungla Terceira)	36.365,00 m²	28.143,00 m²	43	R\$ 617.900,00	Oferta	3	A	0,363	1,640	21,06	Super Imóveis - (31) 4839-1038
3	Rodovia PE-001, km 12,6	28.500,00 m²	28.500,00 m²	0	R\$ 452.000,00	Oferta	10	B	0,391	1,660	16,00	net Conector - (81) 9980-9289
4	Avenida Portuária s/n (Terceira e Supermercado)	21.687,00 m²	21.687,00 m²	0	R\$ 207.927,00	Oferta	23	D	0,386	0,972	9,55	Realce Fato - (81) 9992-0999
5	Rodovia PE - 060 (Piracema e Belizânia Abaixo e Leste)	6.645,00 m²	6.645,00 m²	10	R\$ 130.000,00	Oferta	10	B	0,391	1,326	19,65	Bureau & Partners Imóveis Imobiliária LTDA - (11) 9472-4320
6	Rodovia PE - 060 (Piracema e Belizânia Abaixo e Leste)	3.364,00 m²	3.364,00 m²	0	R\$ 60.000,00	Oferta	15	D	0,652	1,326	17,71	net Conector - (81) 9980-9289
7	Rodovia PE - 060 (Piracema e Belizânia Abaixo e Leste)	6.186,00 m²	6.186,00 m²	0	R\$ 105.851,00	Oferta	10	B	0,434	1,326	17,71	SIPRE - (11) 365-4995



Anexo III

Tratamentos por Fatores

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	18,660	1,000	1,035	0,636	0,976	0,651	15,88
2	13,600	1,000	1,037	0,642	1,012	0,691	12,12
3	8,080	1,039	1,006	1,273	1,160	1,478	11,94
4	16,700	0,986	0,664	1,000	1,012	0,662	14,40
5	15,070	1,000	0,794	1,000	1,069	0,663	13,31
6	14,710	1,000	0,655	1,000	1,012	0,667	12,75

A tabela a seguir mostra se cada fator utilizado está realmente homogeneizando a amostra através da variação do Coeficiente de Variação da amostra (CV) calculado pela razão entre o Desvio-padrão e a Média Aritmética.

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	80,40
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	13,40
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	9,38
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	17,42
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	80,40
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	13,40

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m².mês):	1,51
Limite Inferior (R\$/m².mês):	12,49
Limite Superior (R\$/m².mês):	14,31

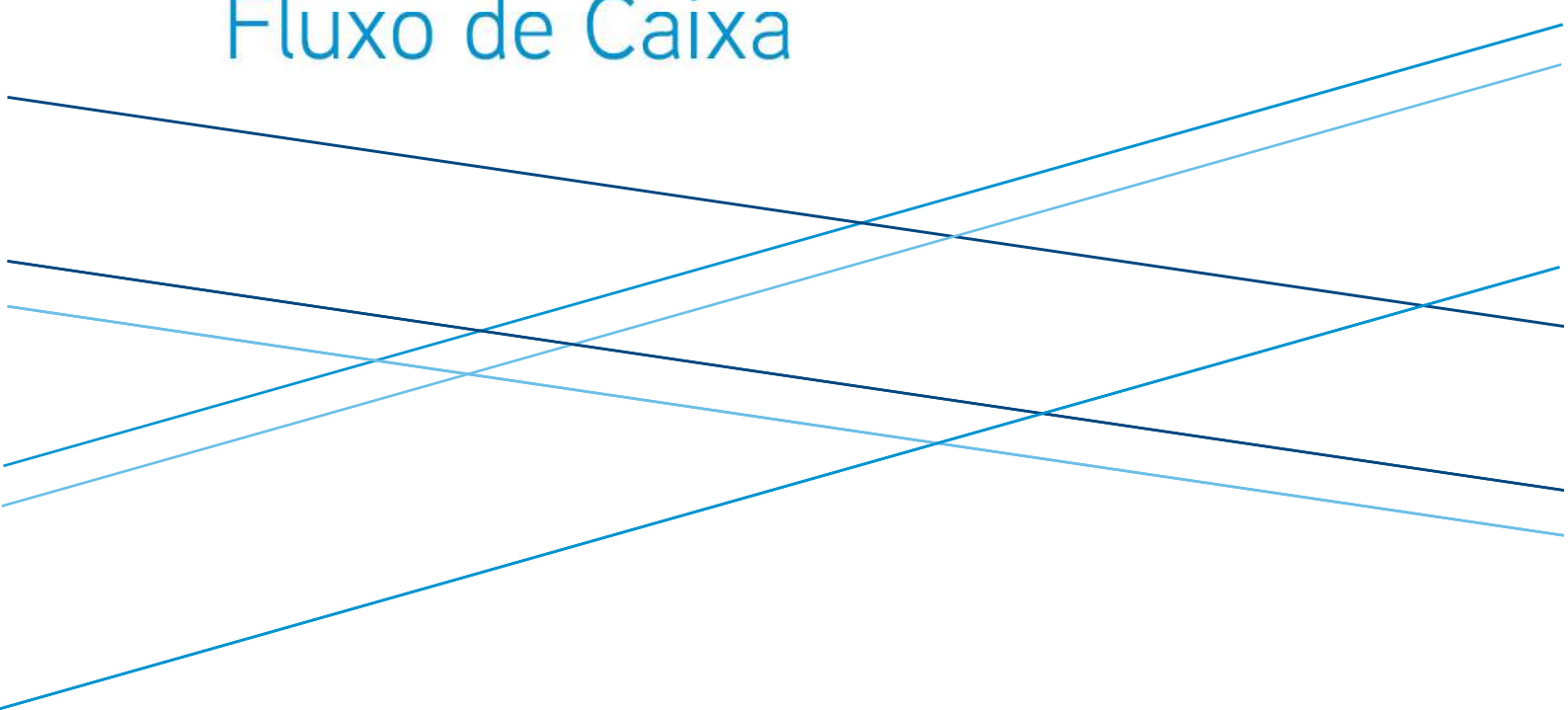
Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	11,94
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	15,88
Campo de Arbítrio – 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	11,94
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	15,41

Anexo IV

Fluxo de Caixa





Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Locação	12.652.272	12.652.272	12.674.661	13.455.256	13.455.256	13.556.717	14.195.234	15.561.896	16.021.198	16.195.566	16.950.118
Turnover	0	0	-520.143	0	0	0	-1.058.901	-632.833	0	-539.273	0
Carência	0	0	-195.054	0	0	0	-397.088	-237.312	0	0	-210.317
Inflação	287.132	675.314	582.761	742.728	1.168.668	1.607.386	1.537.113	824.935	978.033	1.362.827	1.231.304
Total de Receitas	12.939.404	13.327.586	12.542.225	14.197.984	14.623.924	15.164.103	14.276.358	15.516.686	16.999.231	17.019.120	17.971.105
Despesas de Operação											
IPTU	0	0	99.848	0	0	0	226.978	115.752	0	112.292	0
Condomínio	0	0	16.641	0	0	0	37.830	19.292	0	18.715	0
Outros despesas condominiais	480.000	494.400	509.232	524.509	540.244	556.452	573.145	590.339	608.050	626.291	645.080
Total das Despesas de Operação	480.000	494.400	625.721	524.509	540.244	556.452	837.953	725.383	608.050	757.298	645.080
Resultado Operacional Líquido	12.459.404	12.833.186	11.916.504	13.673.475	14.083.680	14.607.651	13.438.405	14.791.303	16.391.181	16.261.822	17.326.025
Comissão de Locação & FRA											
Comissão de Locação	0	0	495.324	0	0	0	529.450	602.638	0	0	280.422
Fundo de Reposição de Ativo	129.394	133.276	125.422	141.980	146.239	151.641	142.764	155.167	169.992	170.191	179.711
Total	129.394	133.276	620.746	141.980	146.239	151.641	672.214	757.805	169.992	170.191	460.133
Perpetuidade											
Valor Residual										216.575.313	
Comissão de Venda										2.707.191	
Valor de Venda Líquido										213.868.121	
Fluxo de Caixa	12.330.010	12.699.910	11.295.758	13.531.495	13.937.441	14.456.010	12.766.191	14.033.498	16.221.189	229.959.752	

Anexo V

Especificação da Avaliação



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos/Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação – Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Grau de Precisão – Capitalização da Renda

Não aplicável

Grau de Fundamentação – Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5		x	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados		x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00		x	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.							

PONTUAÇÃO

7

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

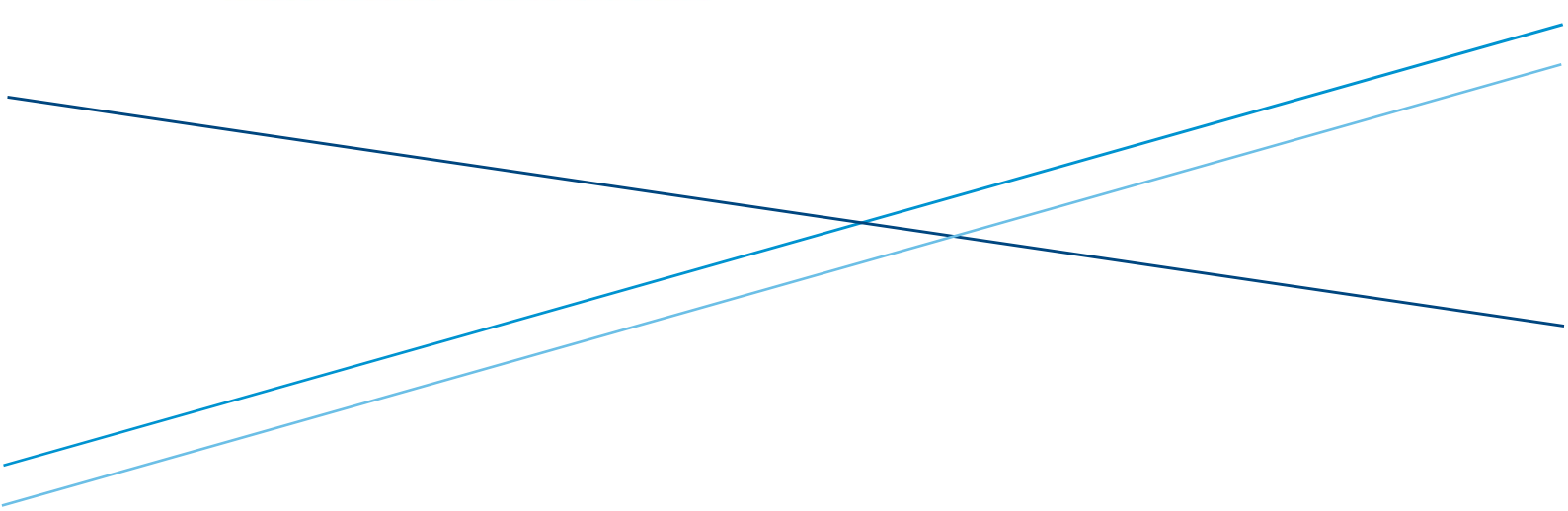
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Grau de Precisão – Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	12,49
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	14,31
Amplitude (R\$/m²/mês):	1,82
Média (R\$/m²/mês):	13,40
Amplitude/Média:	14%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Anexo VI

Documentos



NOTA: Devido ao volume de documentos recebidos, os mesmos não foram inseridos neste anexo. Os documentos se encontram disponíveis para consulta caso necessário.

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à EMPRESA pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela EMPRESA, logo, a obra/propriedade intelectual é da EMPRESA.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à EMPRESA qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A EMPRESA não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A EMPRESA não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a EMPRESA de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A EMPRESA não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A EMPRESA não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A EMPRESA não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A EMPRESA não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Rodovia PE-060, Km 14,5 - Engenho Califórnia - Ipojuca - PE

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Leandro Fernandes de Souza vistoriou o imóvel; Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE
COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

PLURAL LOGÍSTICA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



11 3231-3003

winnerpublicidade.com

Mercado de Capitais | Publicidade Legal