

PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.501.198/0001-34

ISIN: BRPLOGCTF001

Código de Negociação na B3: PLOG11

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO PARQUE LOGÍSTICO PERNAMBUCO



O **BANCO GENIAL S.A.** (atual denominação do **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**), instituição financeira devidamente autorizada pela CVM pelo do Ato Declaratório nº 15.455 de 13 de janeiro de 2017 para exercer a atividade de administração fiduciária, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o número 45.246.410/0001-55 e a **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, Sala 12, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **PLURAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº 36.501.198/0001-34 (“Fundo”), informam que:

O Fundo adquiriu, nesta data, 50% (cinquenta por cento) da fração ideal do imóvel Parque Logístico Pernambuco (“Ativo”), empreendimento imobiliário logístico localizado na cidade de Ipojuca, Estado de Pernambuco, na Rodovia PE-060, com 70.222,15 m² (setenta mil duzentos e vinte e dois vírgula quinze metros quadrados) de área bruta locável (“ABL”), composto por 3 (três) galpões logísticos independentes. A área proporcional correspondente à fração ideal objeto da aquisição é de 35.111,08 m² (trinta e cinco mil, cento e onze vírgula zero oito metros quadrados) (“ABL Própria”).

A aquisição foi realizada em conjunto com o Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“VILG11”) na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada Fundo.

O valor total da aquisição para 100% do imóvel foi de R\$ 132.769.550,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e sessenta e nove mil e quinhentos e cinquenta reais), sendo que cada Fundo pagou o valor proporcional à sua participação no Ativo, 50% (cinquenta por cento), ou seja R\$ 66.384.775,00 (sessenta e seis milhões, trezentos e oitenta e quatro mil setecentos e setenta e cinco reais).

O valor acima representa um investimento de R\$ 1.890,71/m² e *cap rate* anual de aquisição de 10,1% (dez vírgula um por cento), considerando o valor total dos aluguéis vigentes de R\$ 1.114.355,54 (um milhão, cento e quatorze mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) por mês.

É importante ressaltar, ainda, que a aquisição do Parque Logístico Pernambuco possui locação garantida, pela qual o Vendedor obriga-se a pagar aos Fundos um valor de locação e encargos equivalente ao previsto nos contratos de locação vigentes, caso os contratos de locação atualmente vigentes venham a ser rescindidos pelos atuais locatários, pelo prazo de até (i) 2 (dois) anos contados de eventual vacância ou (ii) 3 (três) anos da presente data, limitado a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

O valor referente à Locação Garantida refere-se à totalidade da operação, sendo certo que o Fundo faz jus à Locação Garantida na proporção da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Ativo. O Vendedor manterá o referido valor depositado em conta garantia (*escrow account*) que foi constituída especificamente para esse fim.

A partir de hoje o Fundo passa a ter direito ao recebimento dos aluguéis mensais decorrentes do Parque Logístico Pernambuco. Não haverá distribuição de dividendos no presente mês, uma vez que os aluguéis referentes ao mês de março de 2021 serão recebidos em abril de 2021.

O Fundo receberá em abril de 2021, 20/31 (vinte trinta e um avos) dos aluguéis referentes ao mês de março de 2021, observada a sua participação de 50% (cinquenta por cento) no Ativo. Assim sendo, a distribuição de dividendos no mês de abril de 2021 contemplará a referida proporcionalidade. A partir de maio de 2021, o Fundo receberá integralmente os aluguéis dos 3 galpões, observada a sua participação de 50% (cinquenta por cento) no Ativo.

Considerando a estimativa dos próximos 12 (doze) meses de geração de caixa do Parque Logístico Pernambuco, o Fundo terá rendimento líquido estimado (*dividend yield*) de 8,2% a.a. (oito vírgula dois por cento ao ano).

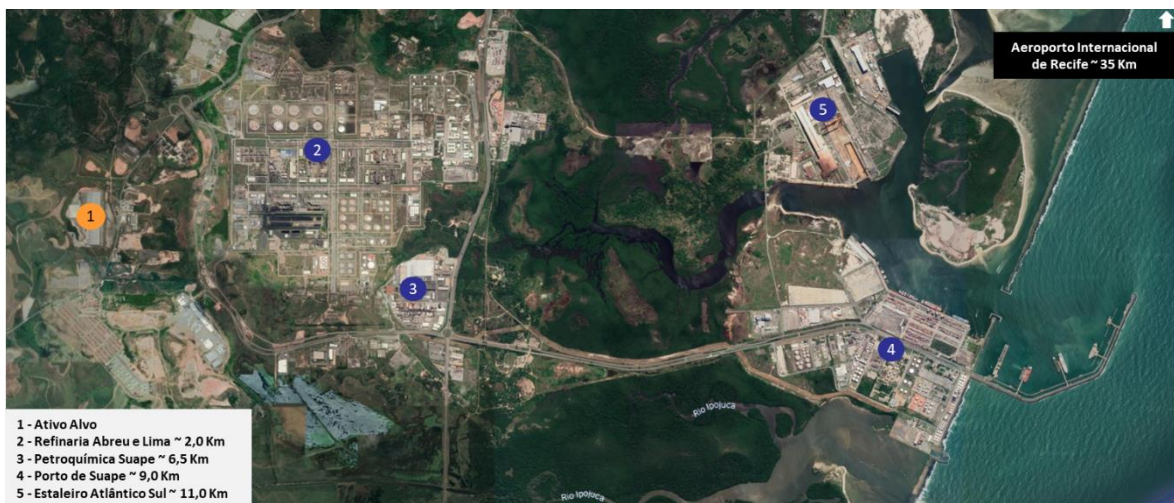
CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

Sobre a Região e Ativo:

O mercado de galpões logísticos de Pernambuco conta com 38 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam 1.334.478 m² de área bruta locável. É o principal mercado da região Nordeste e o terceiro do Brasil. O volume de movimentações registrado para o mercado de

Pernambuco, ao final do ano de 2020, com uma absorção bruta de mais de 200.000 m², foi o melhor da série histórica dos últimos anos¹.

O Ativo está inserido numa localização estratégica, a 9km do Porto de Suape e a 35km do Aeroporto Internacional de Recife, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias no país e interligado a mais de 160 outros portos localizados em todos os continentes.



O Ativo encontra-se 100% locado, com 3 (três) locatários de primeira linha: Wilson Sons (companhia aberta na bolsa de Londres e maior operador integrado de logística portuária e marítima do Brasil), CT Botelho (companhia focada em armazenagem, beneficiamento e distribuição de equipamento fotovoltaicos e energia solar) e Supporte (companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição). Todos os galpões contam com capacidade de piso de 5 ton/m² (cinco toneladas por metro quadrado) e pé direito livre de 12 (doze) metros.

¹ Conforme descrito no relatório de mercado elaborado pela CBRE Brasil 4T-20.

Ativo	ABL Total (m ²)	Locatário
Galpão A	24.196,62	Wilson Sons
Galpão B	31.681,77	CT Botelho
Galpão C	14.343,76	Supporte
Total	70.222,15	



O primeiro relatório gerencial do Fundo será divulgado em abril de 2021 e a partir de então será divulgado mensalmente. O Fundo possuirá um site www.plog11.com.br que irá ao ar no dia 16/03/21, dia em que suas cotas passarão a ser negociadas na B3, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 11 de março de 2021.

A Gestora conta ainda com um canal de comunicação exclusivo aos investidores do Fundo ri@brppgestao.com. A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado em geral informados sobre eventuais eventos que possam de alguma forma impactar os cotistas.

Rio de Janeiro, 12 de março de 2021.