

ESTE PROSPECTO DE LISTAGEM NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE A OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO FOI ENCERRADA EM 26 DE DEZEMBRO DE 2019, E FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/2009. ESTE PROSPECTO É DIVULGADO VISANDO A LIBERAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO À NEGOCIAÇÃO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, NOS TERMOS DO ART. 15, §2º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09.

PROSPECTO DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 0319027, em 27 de julho de 2018

Código ISIN: BRNEWLCTF004

Código de Negociação na B3: NEWL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa – Segmento: Logístico



Administradora

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

CNPJ Nº 45.246.410/0001-55

Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

O **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 32.527.626/0001-47 (“Fundo”), representado por sua administradora **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários de terceiros, por meio do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, publicado no Diário Oficial da União em 17 de janeiro de 2017 (“Administradora”).

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Brasil Pural II – Fundo de Investimento” celebrado, em 11 de julho de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, no Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1909565, em 18 de julho de 2018 (“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”), conforme alterado por meio (i) do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do –Brasil Plural II – Fundo de Investimento Imobiliário celebrado em 28 de junho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, no Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1923759, em 28 de junho de 2019 (“Instrumento de 1ª Alteração”); (ii) do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em 01 de agosto de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, no Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1925651, em 01 de agosto de 2019 (“Instrumento de 2ª Alteração”) cujo regulamento em vigor encontra-se como anexo ao Instrumento de 2ª Alteração (“Regulamento”). A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada conforme deliberado pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, conforme alterado por meio do Instrumento de 1ª Alteração.

O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 27 de julho de 2018 sob o nº 0319027, conforme o Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM.

O Fundo tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários de uso industrial ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimento do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo contratou a **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, Conj. 13L, CEP 05402-600, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62 (“Consultor Imobiliário”), para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários, previstos no Artigo 31, incisos I e II, e no Artigo 29, inciso I, todos da Instrução CVM 472.

O Fundo contratou a **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA**, instituição devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 14.519, expedido em 05 de setembro de 2015, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, com sede na Rua Surubim, nº 373, sala 12 – parte, na Cidade e Estado de São Paulo (“Gestor”), para as atividades de gestão de valores mobiliários, previstas no art. 29, VI, da Instrução CVM 472, a qual poderá ser substituída a qualquer momento por sociedade ligada ao Consultor Imobiliário, e que esteja devidamente habilitada para prestar os serviços de gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O Fundo realizou a distribuição pública, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”) da primeira emissão de Cotas, em 7 (sete) séries, que foi encerrada com a distribuição parcial de 1.454.403 (hum milhão, quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e três) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. Desse volume total de cotas, 855.793 (oitocentas e cinquenta e cinco mil setecentas e noventa e três) cotas foram integralizadas até o momento, totalizando, no momento da integralização, o valor de R\$ 85.579.300,00 (oitenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e nove mil e trezentos de reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) determinado na oferta.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES S.A., NA QUALIDADE DE COORDENADORA DA OFERTA (“COORDENADORA LÍDER”), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA.

AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário entre investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 53 a 67 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Fundo poderá vir a contratar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Consultor Imobiliário, do Gestor ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

NO ÂMBITO DA 1ª OFERTA DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”, VIGENTE DESDE 23 DE MAIO DE 2019 (“Código ANBIMA”). O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA EM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM ESTE PROSPECTO E O REGULAMENTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

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

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

A data do presente Prospecto é 26 de dezembro de 2019.

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

CNPJ Nº 45.246.410/0001-55

Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Administradora

 PLURAL

Consultor Imobiliário

 NEWPORT
REAL ESTATE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. DEFINIÇÕES | 7 |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO | 15 |
| 2.1 IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO | 15 |
| 2.1.1. Administradora | 15 |
| 2.1.2. Consultor Imobiliário | 15 |
| 2.1.3. Coordenadora Líder da 1ª Emissão | 15 |
| 2.1.4. Auditores Independentes responsáveis | 16 |
| 2.1.5. Escriturador | 16 |
| 2.1.6. Breve Descrição da Administradora | 16 |
| 2.1.6.1. Declarações da Administradora | 16 |
| 2.1.6.2. Breve Descrição do Consultor Imobiliário | 17 |
| 3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO | 18 |
| 3.1. HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS | 18 |
| 3.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO | 19 |
| 3.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS | 19 |
| 3.4. DAS COTAS | 22 |
| 3.5. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS | 25 |
| 3.6. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS | 25 |
| 3.7. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO | 27 |
| 3.8. DA REMUNERAÇÃO | 33 |
| 3.9. DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA | 37 |
| 3.10. DA ASSEMBLEIA GERAL | 37 |
| 3.11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS | 42 |
| 3.12. DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO | 43 |
| 3.13. RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO ATÉ A PRESENTE DATA | 44 |
| 3.14. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO | 45 |
| 3.15. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ATUALMENTE INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO | 45 |
| 3.15.1 Principais Características do Imóvel | 47 |
| 3.16. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO | 48 |
| 3.17. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES | 49 |
| 4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO | 50 |
| 4.1. Tributação do Fundo | 50 |
| 4.2. Tributação dos Investidores | 50 |
| 4.3. Tributação do IOF/Títulos e Valores Mobiliários | 52 |
| 4.4. Tributação do IOF/Câmbio | 52 |
| 5. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO | 52 |
| 6. FATORES DE RISCO | 54 |
| 6.1. Risco de mercado | 54 |
| 6.2. Risco de crédito | 54 |
| 6.3. Risco de liquidez da carteira do Fundo | 55 |

| | |
|---|-----------|
| 6.4. Risco de liquidez das Cotas..... | 55 |
| 6.5. Risco tributário na data deste Prospecto | 55 |
| 6.6. Risco regulatório | 56 |
| 6.7. Risco de Concentração da Carteira do Fundo..... | 56 |
| 6.8. Risco operacional | 57 |
| 6.9. Risco de Potencial Conflito de Interesse | 57 |
| 6.10. Risco de governança | 57 |
| 6.11. Risco jurídico | 58 |
| 6.12. Risco do Setor imobiliário | 58 |
| 6.13. Risco de vacância dos imóveis..... | 59 |
| 6.14. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos próximos aos imóveis investidos | 59 |
| 6.15. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação | 59 |
| 6.16. Risco de pré-pagamento | 60 |
| 6.17. Risco de sinistro | 60 |
| 6.18. Risco de não contratação de seguro | 61 |
| 6.19. Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo..... | 61 |
| 6.20. Risco de regularidade dos imóveis | 61 |
| 6.21. Risco ambiental..... | 61 |
| 6.22. Risco do uso de derivativos | 62 |
| 6.23. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados | 62 |
| 6.24. Risco relacionado às garantias dos Outros Ativos | 63 |
| 6.25. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo..... | 63 |
| 6.26. Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários | 63 |
| 6.27. Informações contidas neste Prospecto | 64 |
| 6.28. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras | 64 |
| 6.29. Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido | 64 |
| 6.30. Risco relativo à não substituição da Administradora | 65 |
| 6.31. Risco de pagamento da Taxa de Performance e multa em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa | 65 |
| 6.32. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros..... | 65 |
| 6.33. Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções | 66 |
| 6.34. Risco de despesas extraordinárias | 66 |
| 6.35. Risco de alterações na Lei de Locações | 66 |
| 6.36. Risco de chamadas adicionais de capital..... | 66 |
| 6.37. Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo..... | 66 |
| 6.38. Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista | 67 |
| 6.39. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento | 67 |
| 6.40. Risco decorrente da prestação dos serviços de administração para outros fundos de investimento | 67 |
| 6.41. Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos..... | 67 |
| 6.42. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo..... | 67 |
| 6.43. Risco da administração dos imóveis por terceiros | 68 |
| 6.44. Inexistência de garantia de eliminação de riscos | 68 |
| 7. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA | 69 |
| 7.1. Demonstrações Financeiras | 69 |
| 8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO | 70 |

| | |
|--|-----------|
| 8.1. Relacionamento entre a Administradora com o Consultor Imobiliário. | 70 |
| 8.2. Relacionamento entre a Administradora com o Escriturador. | 70 |
| 8.3. Relacionamento entre a Administradora com o Auditor Independente. | 70 |
| 8.4. Relacionamento entre a Administradora com o Custodiante. | 70 |
| 9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES | 70 |
| 10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO | 71 |
| ANEXOS | 73 |
| ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO..... | 74 |
| ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO DO FUNDO..... | 75 |

1. DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, conforme definido abaixo, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

| | |
|-------------------------------------|---|
| 1ª Emissão | Primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 26 de Dezembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 450.000.000,00 (quatrocentas e cinquenta milhões de reais), em 7 (sete) séries, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10 (dez) cotas, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais). No âmbito da 1ª Emissão foram subscritas um total de 1.454.403 (um milhão, quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e três) cotas até o momento, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. Desse volume total de cotas, 855.793 (oitenta e cinco mil setecentas e noventa e três) cotas foram integralizadas até o momento, totalizando, no momento da integralização, o valor de R\$ 85.579.300,00 (oitenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e nove mil e trezentos de reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) determinado na oferta. |
| Administradora | PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9ª andar, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários. |
| ANBIMA | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| Assembleia Geral de Cotistas | É a assembleia geral de Cotistas. |
| Ativos | São os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto. |
| Ativos de Liquidez | São cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo. |
| Ativos Imobiliários | São os imóveis e as SPE, quando referidas em conjunto. |
| Auditor Independente | KPMG Auditores Independentes, auditor independente autorizado pela CVM, inscrito no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 105, Torre A Andar 6 Parte Andar 7 Parte Andar 8 Parte Andar 11 Parte Andar 12 Parte, Vila Sao Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, CEP 04711-904, responsável |

| | |
|--|---|
| | pelas demonstrações financeiras do Fundo. |
| B3 | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| Banco Central | Banco Central do Brasil. |
| Brasil ou País | República Federativa do Brasil. |
| Built-to-Suit | É a operação imobiliária na qual o inquilino indica a determinado locador as especificações do imóvel a ser adquirido, reformado ou construído sob encomenda e especificamente para atender às suas necessidades na condição de locatário, nos termos do art. 54-A da Lei de Locações. |
| Capital Autorizado | O montante adicional máximo limitado ao equivalente à R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) no qual a Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas. |
| Carteira | A carteira de investimento do Fundo, que será composta pelos Ativos, nos termos do Regulamento. |
| CNPJ | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. |
| Código ANBIMA | O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros vigente a partir de 23 de maio de 2019. |
| Consultor Imobiliário | NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, Conj. 13L, CEP 05402-600, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62. |
| Contrato de Consultoria Especializada | O contrato de consultoria especializada celebrado entre a Administradora, em nome do Fundo, e o Consultor Imobiliário, para, de forma exclusiva, prestar os serviços de consultoria especializada e administração de locações, nos termos do art. 31, incisos II e III, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| Contratos de Locação | Significa o Contrato de Locação 2011 e o Contrato de Locação 2013, quando referidos em conjunto. |
| Contrato de Locação 2011 | Contrato Particular de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, de 19 de maio de 2011, aditado de tempos em tempos, cujos objetos são a área construída de 23.925,43 m ² então existente no Imóvel e a área de 8.867,08 m ² . |

| | |
|--|---|
| | |
| Contrato de Locação 2013 | Contrato Particular de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, de 19 de maio de 2013, aditado de tempos em tempos, cujo objeto de locação é a área de 7.926,09 m ² localizada no Imóvel. |
| Coordenadora Líder da 1ª Oferta | GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro, CEP 01.014-910, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17. |
| Cotas | Cotas emitidas pelo Fundo. |
| Cotistas | Os detentores das Cotas do Fundo. |
| 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. |
| Custodiante | PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pela Administradora, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. |
| CVM | Comissão de Valores Mobiliários. |
| Dia(s) Útil(eis) | Qualquer dia exceto Sábado, Domingo ou feriado nacional. |
| Direitos Reais | Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis. |
| Encargos do Fundo | São os custos e despesas descritas no artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pela Administradora, do Patrimônio Líquido. |
| Escriturador | PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pela Administradora, devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo. |
| Estudo de Viabilidade | Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo. |
| FII | Fundos de Investimentos Imobiliários. |
| Fundo | O NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. |
| Gestor de Valores Mobiliários | A BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA. , instituição devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do |

| | |
|------------------------------------|--|
| | Ato Declaratório nº 14.519, expedido em 05 de setembro de 2015, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, com sede na Rua Surubim, nº 373, sala 12 – parte, na Cidade e Estado de São Paulo. |
| IGPM | Índice Geral de Preços do Mercado, calculados mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e divulgado no final de cada mês de referência. |
| Imóvel | O Imóvel localizado na Estrada Estadual RS-122, nº 32.503, município de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, conforme anteriormente mencionado, é descrito na matrícula nº 105.614 do Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul pelo contribuinte nº 36.12.2740.011.000. |
| Instrução CVM nº 400 | Instrução da CVM nº 400, de 19 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| Instrução CVM nº 472 | Instrução da CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada. |
| Instrução CVM nº 476 | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| Instrução CVM nº 494 | Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011. |
| Instrução CVM nº 505 | Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada. |
| Instrução CVM nº 539 | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| Instrução CVM nº 555 | Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| Instrumento de 1ª Alteração | Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do – Brasil Plural II – Fundo de Investimento Imobiliário celebrado em 28 de junho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, no Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1923759, em 28 de junho de 2019. |
| Instrumento de 2ª Alteração | Instrumento Particular de Segunda Alteração –do Regulamento do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário celebrado em 01 de agosto de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, no Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1925651, em 01 de agosto de 2019. |
| Instrumentos de Alteração | Instrumento de 1ª Alteração, Instrumento de 2ª Alteração, quando em conjunto. |

| | |
|---|---|
| | |
| Investidores | Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. |
| IPCA | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| LCI | As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| Lei nº 6.404/76 | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada. |
| Lei nº 8.245/91 ou Lei de Locações | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada. |
| Lei nº 8.668/93 | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| Lei nº 9.779/99 | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. |
| Lei nº 11.033/04 | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, conforme alterada. |
| Lei nº 12.024/09 | 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. |
| Locatário | Brinox Metalúrgica S.A. (antiga Brinox Metalúrgica Ltda.), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.038.108/0001-91, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, município de Caxias do Sul, na Rodovia RSC-453, KM 80, nº 32.503, Bairro Nossa Senhora da Saúde, CEP 95032-898. |
| Outros Ativos | Outros ativos que podem ser objeto de investimento pelo Fundo: (i) Cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (ii) Cotas de outros FII; (iii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; |

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>(iv) Cotas de Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;</p> <p>(v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;</p> <p>(vi) Certificados de Recebíveis Imobiliários;</p> <p>(vii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;</p> <p>(viii) Letras Hipotecárias;</p> <p>(ix) Letras de Crédito Imobiliário;</p> <p>(x) Letras Imobiliárias Garantidas; e</p> <p>(xi) Quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.</p> |
| Patrimônio Líquido | O patrimônio líquido do Fundo. |
| Política de Investimento | A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo IV do Regulamento e na seção '3.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO', na página 19 deste Prospecto. |
| Prospecto | É o presente Prospecto. |
| Regulamento | Regulamento do Fundo, datado de 01 de agosto de 2019, que se encontra devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, no Estado de Rio de Janeiro, sob o nº 1925651, em 01 de agosto de 2019, conforme alterado pelos Instrumentos de Alteração. |
| Reserva de Contingência | <p>A reserva de contingência formada pela Administradora para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, enumeradas, exemplificativamente, no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, em especial:</p> <p>I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;</p> |

| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;</p> <p>III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;</p> <p>IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;</p> <p>V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;</p> <p>VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e</p> <p>VII. Constituição de fundo de reserva.</p> |
| <i>Sale and Leaseback</i> | É a operação imobiliária que envolve a venda do imóvel para o locador, enquanto esse mesmo imóvel é imediatamente arrendando para própria empresa que o vendeu; em tais contratos, normalmente, o locatário permanece mantendo total controle operacional das instalações, mediante o pagamento de aluguel. |
| SELIC | Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais. |
| SPE | Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII. |
| Taxa de Administração | A taxa devida à Administradora pela prestação dos serviços de administração do Fundo, nos termos do item 3.8.1., na página 31 deste Prospecto. |
| Taxa de Performance | A taxa devida ao Consultor Imobiliário a título de taxa de performance, nos termos do item 3.8.2., na página 32 deste Prospecto. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

2.1 IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

2.1.1. Administradora

Nome: **Plural S.A. Banco Múltiplo**
CNPJ nº: 45.246.410/0001-55
Endereço comercial: Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
CEP: 22250-906

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome: Rodrigo de Godoy
Telefone: (11) 3206 8381
E-mail: rodrigo.godoy@brasilplural.com

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: Tamara Kiefer
Telefone: (11) 3206 8356
E-mail: Tamara.Kiefer@bancoplural.com
atendimentocvm@brasilplural.com
cadastro@brasilplural.com
compliance@brasilplural.com
ol-processos@brasilplural.com

2.1.2. Consultor Imobiliário

Nome: **Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.**
CNPJ nº: 33.723.838/0001-62
Endereço comercial: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1912,
13º Andar, Jardim Paulistano– São Paulo/SP
CEP: 01451-907

2.1.3. Coordenadora Líder da 1ª Emissão

Nome: **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**
CNPJ nº: 65.913.436/0001-17
Endereço comercial: Rua Boa Vista, nº 356
7º andar, Centro – São Paulo/SP
CEP: 01014-910

2.1.4. Auditores Independentes responsáveis

Nome: **KPMG Auditores Independentes**
CNPJ nº: 57.755.217/0001-29
Endereço comercial: R Arquiteto Olavo Redig De Campos 105, 105, Torre A Andar 6 Parte, Andar 7 Parte, Andar 8 Parte, Andar 11 e Parte Andar 12 Parte, Vila Sao Francisco (Zona Sul), São Paulo, SP, CEP 04711-904, Brasil
Telefone: 11 3940-1500
Contato : Silbert Christo Sasdelli

2.1.5. Escriturador

Nome: **Plural S.A. Banco Múltiplo**
CNPJ nº: 45.246.410/0001-55
Endereço comercial: Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
CEP: 22250-906
Telefone: (11) 3206 8381
Contato : Rodrigo de Godoy

2.1.6. Breve Descrição da Administradora

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 13.01.2017.

A área de administração fiduciária começou suas atividades em 2016, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços do Banco Brasil Plural. Atualmente o banco administra mais de 170 (cento e setenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 26 bilhões (vinte e seis bilhões de reais) sob sua administração¹.

2.1.6.1. Declarações da Administradora

A Administradora declara, nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado neste documento; e (iii) as informações fornecidas ao mercado integrantes deste

¹ https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

2.1.6.2. Breve Descrição do Consultor Imobiliário

A NewPort Real Estate é uma empresa independente de Investimentos e Gestão de Ativos Imobiliários fundada em 2019 por profissionais com experiência de mais de 20 anos em empresas líderes no mercado de Real Estate. Os sócios da NewPort possuem credibilidade e histórico de resultados comprovados com mais de R\$ 12 bilhões em ativos imobiliários geridos em diversas estruturas de propriedade e nos vários setores do mercado imobiliário incluindo escritórios, logístico-industrial, shopping centers, hotéis, residencial entre outros.

A NewPort conta com uma rede de investidores institucionais idôneos como Fundos Soberanos e de Pensão Internacionais, Single e Multi Family Offices, Fundos de Fundos e Fundos Multimercado, além de investidores individuais. Esta base de investidores foi construída através de rigoroso respeito de seus sócios ao dever fiduciário, à transparência na comunicação e busca contínua pela excelência e pela maximização de retorno ajustado à risco em seus investimentos.

3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

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

3.1. HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

3.1.1. O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, conforme alterado por meio do Instrumento de 1ª Alteração; e (ii) do Instrumento de 2ª Alteração, cujo Regulamento em vigor encontra-se como anexo ao Instrumento de 2ª Alteração.

3.1.2. O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 27 de julho de 2018 sob o nº 0319027, conforme o Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM.

3.1.3. De acordo com o Regulamento do Fundo, conforme alterado pelo Instrumento de 2ª Alteração, foi deliberada a 1ª Emissão, por meio da qual foram ofertadas 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), em 7 (sete) séries, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10 (dez) cotas, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais).

3.1.4. A 1ª Emissão foi encerrada em 26 de Dezembro de 2019, no âmbito da qual foram subscritas 1.454.403 (hum milhão, quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e três) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. Desse volume total de cotas, 855.793 (oitenta e cinco mil setecentas e noventa e três) cotas foram integralizadas até o momento, totalizando, no momento da integralização, o valor de R\$ 85.579.300,00 (oitenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e nove mil e trezentos de reais), tendo ultrapassado, portanto, o valor mínimo determinado na oferta, conforme informado no Comunicado de Encerramento da Oferta divulgado no dia 26 de Dezembro de 2019.

3.1.5. No âmbito da:

(i) 1ª Série, foram subscritas 237.758 (duzentas e trinta e sete mil, setecentas e cinquenta e oito) Cotas, no montante total de R\$ 23.775.800,00 (vinte e três milhões, setecentos e setenta e cinco mil e oitocentos reais), as quais foram integralizadas no dia 27 de setembro de 2019;

(ii) 2ª Série, foram subscritas 52.016 (cinquenta e duas mil e dezesseis) Cotas, no montante total de R\$ 5.201.600 (cinco milhões, duzentos e um mil e seiscentos reais), as quais foram integralizadas no dia 18 de outubro de 2019;

(iii) 3ª Série, foram subscritas 1.019 (mil e dezenove) Cotas, no montante total de R\$ 101.900,00 (cento e um mil e novecentos reais), as quais foram integralizadas no dia 22 de outubro de 2019;

(v) 6ª Série, foram subscritas 206.084 (duzentos e seis mil e oitenta e quatro) Cotas, no montante total de R\$ 20.608.400 (vinte milhões, seiscentos e oito mil e quatrocentos reais), as quais ainda não foram integralizadas até o momento; e

(vi) 7ª Série, foram subscritas 957.157 (novecentas e cinquenta e sete mil, cento e cinquenta e sete) Cotas, no montante total de R\$ 95.715.700 (noventa e cinco milhões, setecentos e quinze mil e setecentos reais), das quais foram integralizadas no dia 18 de Outubro de 2019 565.000 (quinhentas e sessenta e cinco) cotas, no montante total de R\$ 56.500.000 (cinquenta e seis milhões e quinhentos mil reais) no dia 18 de Outubro de 2019. Até o momento ainda não foram integralizadas 392.157 (trezentas e noventa e duas mil, cento e cinquenta e sete) Cotas, no montante total de R\$ 39.215.700 (trinta e nove milhões, duzentos e quinze mil e setecentos reais).

3.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

3.2.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

3.2.2. O Fundo está inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.626/0001-47 e tem sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, sede da Administradora.

3.2.3. O Fundo tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários de uso industrial ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimento do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

3.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, observada a orientação prévia do Consultor Imobiliário, segundo uma política de investimento, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequadas ao investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

3.3.2. A política de investimento, adotada pela Administradora, consistirá na aplicação de recursos do Fundo, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, na aquisição para exploração, preferencialmente, de empreendimentos imobiliários construídos e prontos, terrenos para desenvolvimento ou imóveis em construção, voltados para uso logístico-industrial ou comercial, incluindo centros logísticos de distribuição, fábricas e demais ativos no setor de logístico-industrial, quer pela aquisição, direta ou indireta, da totalidade ou de fração de cada ativo, para, conforme aplicável, posterior alienação ou locação por meio de contrato na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*”, na forma

do artigo 54-A da Lei nº 8.245, locação comercial comum, nos termos da Lei do Inquilinato, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, que atendam aos critérios de aquisição constantes no Anexo I do Regulamento, podendo, ainda, compreender a aquisição de Outros Ativos .

3.3.3. -A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando a atender aos objetivos acima e observados esta Política de Investimento e os critérios constantes no Regulamento, incluindo no Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição dos Ativos abaixo listados:

- I. Direito real de propriedade sobre imóveis prontos, em construção e terrenos, assim como quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. Cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotas de outros FII;
- V. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- VI. Cotas de Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VII. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- VIII. Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- IX. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- X. Letras Hipotecárias;
- XI. Letras de Crédito Imobiliário;
- XII. Letras Imobiliárias Garantidas; e
- XIII. Quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

3.3.3.1. Caso os investimentos do Fundo em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por

modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

3.3.4. A Administradora poderá, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário e independentemente de anuência dos cotistas ou da Assembleia Geral, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. Realizar melhorias e investimentos nos Ativos Imobiliários investidos;
- II. Decidir pela celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos celebrados com locatários, prestadores de serviço e outros pertinentes aos empreendimentos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo;
- III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para ou do patrimônio do Fundo;
- IV. Observada a legislação vigente, alugar, arrendar, de qualquer outra forma explorar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância do Regulamento e das condições de mercado.

3.3.4.1. As aquisições e alienações realizadas pela Administradora, em nome do Fundo, serão de acordo com a legislação em vigor, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não atenda a Política de Investimento descrita no Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do fundo, na forma do Regulamento.

3.3.4.2. O Fundo poderá, mediante prévia recomendação do Consultor Imobiliário, contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.3.4.3. A Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, poderá ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

3.3.4.4. Observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, o Fundo poderá realizar acessões, reformas, melhorias ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica ou eventual comercialização.

3.3.4.5. A Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais

anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, conforme permitido pela regulamentação aplicável.

3.3.4.6. O Fundo poderá alienar livremente os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

3.3.4.7. Observando-se o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, ou por qualquer outro motivo, não estiver aplicada nos ativos do item 3.3.3. deste Prospecto, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, a exclusivo critério da Administradora.

3.3.4.8. O Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender às suas necessidades de liquidez.

3.4. DAS COTAS

3.4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

3.4.1.1. O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

3.4.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

3.4.1.3. O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

3.4.1.4. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

3.4.2. A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro “Registro dos Cotistas” ou na central depositária das cotas.

3.4.3. O Cotista:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

3.4.4. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas na seção ‘4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO’ disponível na página 49 deste Prospecto.

3.4.5. Caso (i) a Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, entenda

pertinente para fins de cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento e, (ii) no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio do Fundo estejam alocados em Ativos, a Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, 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 adicional máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), devendo, ainda, observar o disposto no item abaixo.

3.4.5.1. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela Administradora, observado o limite do Capital Autorizado, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou (ii) a perspectiva de rentabilidade do Fundo em determinado período, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Consultor Imobiliário a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o valor de emissão de novas cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, conforme recomendação do Consultor Imobiliário;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados da data informada no anúncio de início ou em fato relevante divulgado pelo Fundo, ou, se for o caso, conforme procedimento estabelecido pela B3, não sendo permitidas cotas fracionárias;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400;
- VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V não seja alcançado, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas, na forma especificada nos documentos da oferta; e
- VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

3.4.5.2. As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato da Administradora que deliberou pela nova oferta ou em ata de Assembleia Geral de cotistas, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, as disposições do Regulamento e da Instrução CVM nº 472.

sériw

3.4.5.3. O Fundo poderá realizar emissões privadas de cotas, nos termos previstos na regulamentação aplicável.

3.4.5.4. A cada nova emissão, a Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do Fundo a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora ou do Consultor Imobiliário.

3.4.6. As cotas de cada nova emissão do Fundo poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição ou via chamada de capital, em moeda corrente nacional ou na forma do item 1.4.61. abaixo, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso e conforme aplicável, e na forma do Regulamento e do artigo 11 da Instrução CVM nº 472, não sendo permitidas cotas fracionárias.

3.4.6.1. A critério da Administradora, observados a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, os termos da aprovação de cada nova emissão e a regulamentação aplicável, poderá ser admitida a integralização de cotas em Ativos Imobiliários, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no item 3.4.6.3. abaixo e observados o artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472, bem como a Política de Investimento.

3.4.6.2. A integralização de que trata o Parágrafo 1º, acima, deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

3.4.6.3. As cotas de cada nova emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso e se aplicável.

3.4.7. Uma vez totalmente integralizadas, as cotas do Fundo poderão ser negociadas pelos cotistas, em mercado organizado ou fora dele, nos termos deste Artigo e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis.

3.4.7.1. Os cotistas não terão direito de preferência na aquisição das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros, conforme disposto neste item.

3.4.7.2. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial quanto às disposições relativas à Política de Investimento.

3.4.7.3. Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da

Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na referida Instrução.

3.4.7.4. A Administradora, observada a orientação prévia do Consultor Imobiliário, poderá solicitar a listagem do Fundo e a admissão à negociação de suas cotas em quaisquer mercados organizados administrados pela B3, caso em que as cotas do Fundo, depois de totalmente integralizadas, poderão ser negociadas pelos cotistas em tais mercados organizados de valores mobiliários. A negociação das cotas poderá ser realizada por meio da negociação em qualquer dos mercados organizados da B3 em que as cotas estejam admitidas à negociação, na forma da regulamentação aplicável.

3.4.10. A oferta pública da 1ª Emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio da Coordenadora Líder da 1ª Emissão, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contando ainda com a Administradora no consórcio de distribuição como outra coordenadora da oferta da 1ª Emissão. As demais emissões de Cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

3.5. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

3.5.1. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

3.5.1.1. A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 30 de junho de cada ano.

3.5.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

3.5.1.3. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

3.5.1.4. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora

3.6. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

3.6.1. A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

3.6.1.1. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, enumeradas, exemplificativamente, no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, em especial:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

3.6.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma do Regulamento.

3.6.1.3. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e desde que o Fundo tenha lucro distribuível, nos termos da regulamentação aplicável, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

3.6.1.4. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, poderá reter, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentadas pela Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

3.6.1.5. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições relativas ao mês em que forem emitidas.

3.6.1.6. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

3.6.1.7. O percentual mínimo a que se refere o item 3.6.1.2. acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.7. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

3.7.1. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário;
- II. Providenciar a averbação, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições determinadas pelo artigo 72 da Lei nº 8.668/1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - e) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Regulamento.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

- VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes no Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e, pois, da comunhão de interesses dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIV. Administrar os recursos do Fundo de forma judicosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora 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 das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XVII. Para as ofertas de cotas do Fundo cuja integralização venha a ser realizada a prazo, realizar chamadas de capitais aos Cotistas do Fundo, conforme as solicitações do Consultor Imobiliário e nos termos dos compromissos de investimento que venham a ser firmados com os cotistas;
- XVIII. Realizar novas emissões de cotas, até o limite do Capital Autorizado, conforme solicitações do Consultor Imobiliário;
- XIX. Observar as recomendações e solicitações do Consultor Imobiliário do Fundo, nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Especializada;
- XX. Representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, de acordo com a recomendação do Consultor Imobiliário, em todas as deliberações, reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

XXI. Exercer o direito de voto em deliberações, reuniões ou assembleias no âmbito das SPE integrantes do patrimônio do Fundo, conforme orientação de voto do Consultor Imobiliário sobre a deliberação em questão;

XXII. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

XXIII. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;

XXIV. Informar imediatamente ao Consultor Imobiliário, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo;

XXV. Comunicar o Consultor Imobiliário, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo Fundo, para que este forneça recomendações e os subsídios necessários para que a Administradora defenda os interesses do Fundo, observada as recomendações do Consultor Imobiliário;

XXVI. Efetuar o pagamento da remuneração do Consultor Imobiliário (conforme definida no Contrato de Consultoria Especializada) pelos serviços de consultoria especializada descritos no item 3.7.2. abaixo e no Contrato de Consultoria Especializada, assim como da Taxa de Performance;

XXVII. Manter, a todo tempo, o Consultor Imobiliário informado de qualquer fato relevante relativo ao Fundo que venha a ser de seu conhecimento, colaborando com o Consultor Imobiliário no sentido de fornecer e obter todas as informações ou dados que lhe sejam eventualmente solicitados;

XXVIII. Fornecer dados e informações solicitadas pelo Consultor Imobiliário necessárias à elaboração de relatório gerencial periódico ou não e outros materiais de comunicação aos cotistas e ao mercado; e

XXIX. Cumprir fielmente os termos e condições do Regulamento, do Contrato de Consultoria Especializada e da legislação aplicável.

3.7.2. Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes e no Regulamento, caberá ao Gestor, as seguintes atribuições:

I. Gerir o caixa do Fundo, o que inclui decidir sobre o investimento, o desinvestimento e o reinvestimento de recursos do Fundo em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo e as recomendações do Consultor Imobiliário, quando aplicável;

- II. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- III. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- IV. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pelo Consultor Imobiliário, quando aplicável;
- V. Fornecer dados e informações solicitadas pelo Consultor Imobiliário necessárias à elaboração de relatório gerencial periódico ou não e outros materiais de comunicação aos cotistas e ao mercado; e
- VI. votar, se aplicável, em deliberações, reuniões ou assembleias no âmbito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

3.7.3. Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes, no Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada, caberá ao Consultor Imobiliário, as seguintes atribuições:

- I. Identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos 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, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o procedimento operacional descrito no Contrato de Consultoria Especializada;
- II. Recomendar à Administradora a aquisição e alienação de Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- III. Recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos do Fundo;
- IV. Recomendar à Administradora a cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou o desconto, no mercado financeiro, de títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza;
- V. Recomendar à Administradora na celebração de contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- VI. Recomendar à Administradora na aquisição de instrumentos derivativos, exclusivamente para proteção patrimonial e cuja exposição esteja limitada ao patrimônio líquido do Fundo;
- VII. Recomendar à Administradora na realização de chamadas de capitais aos cotistas, para as ofertas de cotas do Fundo cuja integralização venha a ser realizada a prazo, nos termos previstos nos compromissos de investimento que venham a ser celebrados com os cotistas do Fundo;
- VIII. Recomendar à Administradora na realização de novas emissões de cotas, até o limite do Capital Autorizado, nos termos do Regulamento;
- IX. Após atingir o Capital Autorizado, solicitar à Administradora a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas visando a aprovação de novas emissões de cotas pelo Fundo;
- x. Recomendar à Administradora a contratação de distribuidores e outros prestadores de serviços necessários à realização de novas emissões de cotas do Fundo, cujo pagamento será realizado pelos cotistas, mediante a cobrança do Custo Unitário de Distribuição descrito no Regulamento;
- XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos do Fundo, fiscalizando os Ativos Imobiliários in loco, quando necessário;
- XII. Sugerir à Administradora a realização de modificações no Regulamento;
- XIII. Acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver, sempre que possível, relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, direta ou indiretamente, o patrimônio do Fundo;
- XIV. Discutir propostas de locação dos imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV. Monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;
- XVI. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- XVII. Enviar mensalmente à Administradora, até o dia 07 de cada mês, relatório gerencial sobre as operações do Fundo, contemplando as principais informações dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, de forma a subsidiar a elaboração, pela Administradora, dos Informes mensais, Trimestrais e Anuais previstos na Instrução CVM nº 472;
- XVIII. Representar o Fundo, mediante o recebimento de procuração outorgada pela Administradora nesse sentido, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo, em assembleias das SPE e/ou dos Outros Ativos, conforme aplicável;

XIX. Recomendar à Administradora a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização através do investimento em expansões e desenvolvimento imobiliário; e

XX. Quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das cotas do Fundo.

3.7.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

1.7.4.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.bancoplural.com), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

1.7.4.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do Fundo que seja admitido pela CVM.

3.7.5. É vedado à Administradora, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo 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, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestor ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e os representantes dos cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, 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.

3.7.5.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento ou na regulamentação aplicável.

3.7.5.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.8. DA REMUNERAÇÃO

3.8.1. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida uma taxa de administração à Administradora, em quantia equivalente a ("Taxa de Administração"):

I. até que o Fundo não esteja listado na B3, (a) 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for igual ou inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), (b) 0,85% (zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), (c) 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

II. a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano 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 Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado igual ou inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

III. a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,85%(zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano 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 Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

IV. a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao ano 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 Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

V. Deverá ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) que será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

3.8.1.1. A Taxa de Administração, calculada diariamente, será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de capital no Fundo.

3.8.1.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

3.8.2. O Fundo pagará ao Consultor Imobiliário a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo ("Taxa de Performance") do que exceder 5,0% (cinco por cento) ao ano, atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis* ("Benchmark"). O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

3.8.2.1. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

3.8.2.2. O Consultor Imobiliário poderá optar, a seu exclusivo critério, por receber os pagamentos devidos a título de Taxa de Performance em parcelas, que podem ser mensais e sucessivas, ao invés de parcela única, sendo certo que, caso o Consultor Imobiliário opte pelo parcelamento da Taxa de Performance, as parcelas não serão corrigidas e as regras descritas no item 1.8.2.10. abaixo não serão aplicáveis.

3.8.2.3. O valor unitário da Taxa de Performance por cota ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período, dividido pela CB.

DY_{Benchmark} = *Dividend Yield Benchmark*, 5,0% (cinco por cento) ao ano proporcional ao período de apuração.

3.8.2.4. Caso o DY_{Benchmark} seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

3.8.2.5. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

3.8.2.6. O cálculo da Taxa de Performance será realizado pela Administradora, que deverá encaminhar uma prévia da planilha de cálculo para aprovação do Consultor Imobiliário com, no mínimo, 10 (dez) dias úteis de antecedência à data de fechamento do período de apuração da Taxa de Performance contemplando o valor estimado para pagamento. O valor final de apuração será atualizado e enviado pela Administradora para aprovação final pelo Consultor Imobiliário, em até 1 (um) Dia Útil após o fechamento do período de apuração da Taxa de Performance.

3.8.2.7. No que se refere à Taxa de Performance, deve-se observar, adicionalmente, o disposto a seguir:

I. A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: (a) quando da liquidação antecipada do Fundo; ou (b) quando da destituição do Consultor Imobiliário, por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas no Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada; ou (c) quando da modificação do Regulamento que reduza a Taxa de Performance ou modifique sua forma de cobrança, sendo que, nas hipóteses das alíneas “a”, “b” e “c”, todas deste inciso I, a cobrança será realizada quando da precificação da cota após a obtenção da avaliação referida no inciso II, a seguir; e

II. Nos casos definidos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso I, acima, a Administradora deverá contratar, às expensas do Fundo, um laudo de avaliação realizado por uma empresa especializada de primeira linha definida de comum acordo entre a Administradora e o Consultor Imobiliário, para atribuir valor aos ativos do Fundo que tenham sido adquiridos por orientação do Consultor Imobiliário. O resultado dessa avaliação será usado para atualizar o valor do patrimônio líquido do Fundo (“PL Atualizado”), independentemente de deliberação da Assembleia Geral, e, conseqüentemente, determinar o valor da Taxa de Performance, que, neste caso, será cobrada e deverá ser paga assim que o Fundo possua caixa para tanto, conforme regra

descrita no item 3.8.2.10. deste Prospecto, sendo que, a fórmula de cálculo da Taxa de Performance nestes casos será:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DYBenchmark)] + 20\% \times [(PL / QC) - CB]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, 5,00% (cinco por cento) ao ano proporcional ao período de apuração.

PL = Valor de Venda dos Ativos do Fundo no caso definido na alínea “a” do inciso I deste Parágrafo; ou PL atualizado nos casos definidos na alínea “b” e “c” do inciso I deste Parágrafo.

QC = Quantidade de cotas do Fundo.

III. No caso definido na alínea “b” do inciso I, acima, o Fundo deverá pagar, adicionalmente, por conta da destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, uma multa em valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da remuneração a ser recebida pelo Consultor Imobiliário nos próximos 12 (doze) meses considerando constante o valor de mercado do Fundo da data da Assembleia, conforme regra descrita no item 3.8.2.10. deste Prospecto.

IV. No caso definido na alínea “b” do inciso I, acima, o Fundo deverá cumprir o prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data da Assembleia até a efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Especializada, sendo que o Consultor Imobiliário deverá exercer suas atribuições descritas no Contrato de Consultoria Especializada e no Regulamento e receber a respectiva remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga de forma *pro rata temporis*, nos termos ora descritos.

3.8.2.8. O pagamento da Taxa de Performance, nos termos dos incisos I, II e III do Parágrafo 7º, será calculado de forma *pro rata die* para quitação dos valores devidos ao Consultor Imobiliário. Ainda, tais valores devidos ao Consultor Imobiliário, serão pagos em 01 (uma) ou em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, na(s) próxima(s) data(s) de pagamento de rendimentos aos Cotistas, corrigidas conforme regra descrita no item 3.8.2.10. deste Prospecto e desde que o Fundo possua caixa para tanto. Assim, a quantidade de parcelas de pagamento ora mencionada, poderá ser aumentada, caso o Fundo não possua caixa suficiente para realizar tais pagamento em até 12 (doze) parcelas.

3.8.2.9. Para efeito de cálculo da variação acumulada do IPCA, será considerada a variação acumulada deste índice ocorrida entre as datas de cada cobrança da Taxa de Performance,

conforme o caso, calculada tal variação *pro rata die*, utilizando-se sempre o índice relativo ao mês imediatamente anterior a cada um daqueles eventos.

3.8.2.10. A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados pela SELIC desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

3.8.2.11. Na ausência de apuração ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para sua apuração ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal.

3.8.2.12. As parcelas da Taxa de Performance a que faz jus o Consultor Imobiliário, inclusive nas hipóteses previstas no inciso I do item 3.8.2.7 acima, serão pagas diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário.

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.

3.9. DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

3.9.1. A Administradora deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

3.9.2. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

3.9.3. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

3.10. DA ASSEMBLEIA GERAL

3.10.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 3.10.1.3 abaixo;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo o disposto no item 3.4.5. deste Prospecto (Capital Autorizado);

- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não for previsto e disciplinado no Regulamento;
- VII. Observado o previsto no item 3.4.6., acima, alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Amortização das cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma no Regulamento;
- XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XIII. Alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance;
- XIV. Contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo; e
- XV. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do Fundo.

3.10.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 3.10.1. acima, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias, após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

3.10.1.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

3.10.1.3. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, 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 da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo a respectiva alteração ser comunicada aos cotistas, na hipótese do item (i) ou item (ii), no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiver sido implementada, e, na hipótese do item (iii), imediatamente, nos termos do artigo 17-A da

Instrução CVM nº 472; e (iv) para inclusão dos Suplementos anexos, que tratam dos dados finais resumidos de cada distribuição de cotas do Fundo.

3.10.1.4. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

3.10.2. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

3.10.2.1. A Administradora também convocará a Assembleia Geral por solicitação (i) de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, (ii) do representante dos cotistas ou (iii) do Consultor Imobiliário do Fundo, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

3.10.2.2. A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

3.10.2.3. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

3.10.2.4. 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 à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

3.10.2.5. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

3.10.2.6. O percentual referido no item 3.10.2.4. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

3.10.2.7. A Administradora será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do Fundo, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário.

3.10.3. Conforme legislação vigente, a Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais (i) por meio de sua página na rede mundial de computadores; e (ii) através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do Fundo que seja admitido pela CVM.

3.10.3.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 3.10.3 acima incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

3.10.3.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 3.10.3 acima incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

3.10.3.3. Caso os cotistas ou o representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 3.10.2.4., acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 3.10.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 3.10.2.5., o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

3.10.4. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º, abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

3.10.4.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do item 3.10.1 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e 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.

3.10.4.2. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicado no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

3.10.4.3. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigida pela Administradora a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observado que:

- I. para as matérias de Assembleias Gerais extraordinárias, os cotistas terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e,

II. para as matérias de Assembleias Gerais ordinárias, os cotistas terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

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

3.10.4.5. Os cotistas poderão votar por qualquer meio, escrito ou eletrônico, presencialmente ou a distância, nos termos do que for disciplinado no respectivo ato de convocação ou consulta, conforme permitido no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

3.10.4.6. Para fins do disposto no item 3.10.4.3 e nas demais disposições do Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

3.10.4.7. O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

3.10.4.8. Compete ao cotista manter a Administradora, incluindo a corretora à qual esteja vinculado, atualizadas a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado.

3.10.5. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

3.10.5.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput* do item 3.10.5. acima.

3.10.5.2.A Administradora que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º 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.

3.10.5.3. Nas hipóteses previstas no item 3.10.5.1. acima, a Administradora 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.

3.10.5.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- 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 3.10.5.3.

3.10.5.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo fundo.

3.10.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, observado o disposto no item 3.10.4.5 acima.

3.10.6.1. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

3.10.6.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. A Administradora ou o gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor;
- III. Empresas ligadas à Administradora 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.

3.10.6.3. Não se aplica a vedação de que trata o item 3.10.6.2 quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no referido item 3.10.6.2; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

3.11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

3.11.1. A Assembleia Geral de cotistas do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

3.11.1.1. 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 de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

3.11.1.2. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano, a encerrar-se na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

3.11.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

3.11.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na 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 FII;
- 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.

3.11.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

3.11.1.6. As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos na Instrução CVM nº 472.

3.12. DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

3.12.1. O Fundo será dissolvido e liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para tanto ou na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

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

- a) liquidação extrajudicial da Administradora, se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis da data da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente para substituição da Administradora ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; ou
- b) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

3.12.3. No caso de dissolução e liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, na forma e prazo recomendados pelo Consultor Imobiliário ou de acordo com o quanto deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

3.12.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

3.12.3.2. 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.

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

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 3.12.3.1. deste Prospecto, acompanhada do relatório do auditor independente.

3.12.3.4. Para todos os fins, a dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as disposições da Instrução CVM nº 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

3.13. RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO ATÉ A PRESENTE DATA

3.13.1. As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas no Prospecto, levam em consideração os dados apurados em regime de caixa desde a primeira data da liquidação das cotas da 1ª Emissão até o dia 30 de novembro de 2019, e encontra-se explicitada detalhadamente na tabela abaixo, que já é divulgada mensalmente pela Administradora no relatório gerencial do Fundo por meio do Fundos.net e do site da Administradora e do Consultor Imobiliário, conforme endereço indicado no item 3.3. da seção '5. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO' na página 51 deste Prospecto:

Demonstrativo de Resultados

| (Valores em reais: R\$) | Outubro-19 | Novembro-19 | Acumulado-19 |
|--------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Receita de Locação | 1.343.290 | 237.051 | 1.580.342 |
| Lucros Imobiliários | 0 | 0 | 0 |
| Receitas FII | 0 | 0 | 0 |
| Receitas CRI | 0 | 0 | 0 |
| Receita Financeira | 71.488 | 3.275 | 74.763 |
| Total de Receitas | 1.414.779 | 240.326 | 1.655.105 |
| Despesas Imobiliárias | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Operacionais | 32.479 | 131.460 | 163.939 |
| Total de Despesas | 32.479 | 131.460 | 163.939 |
| Resultado | 1.382.300 | 108.866 | 1.491.166 |
| Rendimento | 667.519 | 667.519 | 1.335.037 |
| Rendimento/Cota | 0,78 | 0,78 | 1,56 |

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC). RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

3.14. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

3.14.1. Até a presente data, em razão da restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, as Cotas do Fundo não haviam sido objeto de negociação, de forma que não é possível informar, demonstrar ou estimar sua liquidez. As Cotas passarão a ser passíveis de negociação no mercado secundário a partir de 27 de Dezembro de 2019.

3.15. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ATUALMENTE INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

No âmbito da 1ª Emissão, foram integralizados no Fundo o montante de R\$ 85.579.300,00 (oitenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e nove mil e trezentos de reais). Conforme fato relevante divulgado no dia 22 de outubro de 2019, o Fundo finalizou a aquisição do Imóvel efetuando o pagamento de R\$ 82.440.217,09 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta mil, duzentos e dezessete reais e nove centavos). A partir desta data, o Fundo se tornou o único proprietário do Imóvel e dos direitos sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo Locatário, no valor mensal atualizado de R\$ 790.170,87 (setecentos e noventa mil, cento e setenta reais e oitenta e sete centavos) que equivale a aproximadamente R\$ 0,92/cota.

Receita (% Localização)



Dados dos Ativos

| | |
|---|---------------|
| <u>Imóveis</u> | 1 |
| <u>Área Bruta Locável⁽¹⁾ (m²)</u> | 40.719 |
| <u>Vacância Física</u> | 0,0% |
| <u>Vacância Financeira</u> | 0,0% |
| <u>Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)</u> | 19,41 |



3.15.1 Principais Características do Imóvel

| | |
|---------------------------------|--|
| Tipo de Ativo | Galpão Industrial/Logístico AAA |
| Localização | Rodovia RS 122, Caxias do Sul/RS |
| Área do Terreno | 79.675m ² |
| ABL ⁽¹⁾ | 40.719m ² |
| Área Fabril | 19.966m ² |
| Área de Armazenamento | 16.775m ² |
| Área Administração | 2.773m ² |
| Área Refeitório/Loja | 1.205m ² |
| Pé direito Livre ⁽¹⁾ | 9,05 - 13,80 m |
| Capacidade de Piso Atribuída | 5 - 6 Toneladas/m ² |
| Quantidade Total de Docas | 21 |
| Ano de Construção | 2007 / 2011 / 2013 |
| Ocupante | Brinox (Indústria de Transformação) |
| Detalhes Técnicos | <ul style="list-style-type: none">• Sistema de segurança:• Sistema de combate a incêndio:• Estacionamento (todas dentro do site)• Balança rodoviária com 80 toneladas.• 2 subestações de energia com geradores• Estação de Tratamento de Efluentes (ETE)• Coleta de água de chuva com cisterna |

Fonte: NewPort Real Estate (31 de outubro de 2019).



O Imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122 que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-116, principal rodovia que cruza a cidade, está a 8km do Imóvel com acesso fácil e direto pela BR-453, em 10 minutos.

Caxias do Sul é importante hub da indústria de transformação na região Sul e uma cidade economicamente muito desenvolvida, a principal economia da Serra Gaúcha e a segunda do estado. Especificamente para a indústria de cutelaria e artigos domésticos, o entorno é sede das duas principais

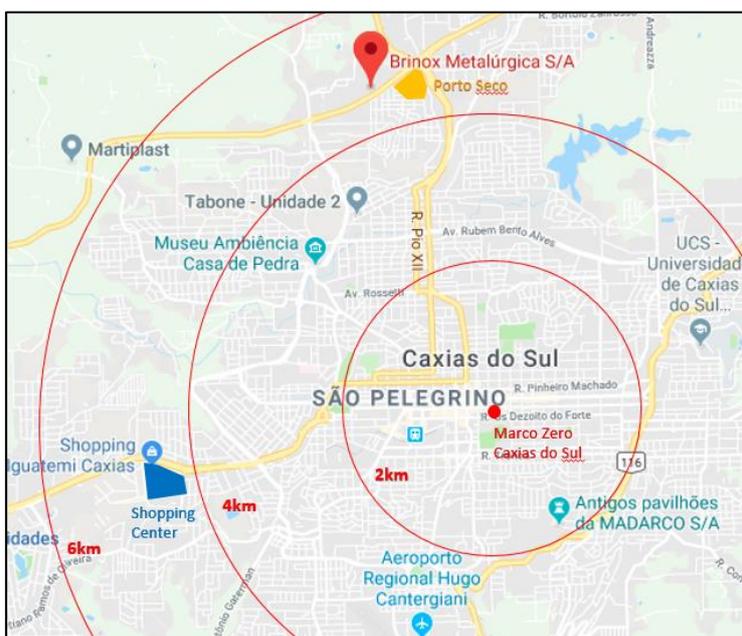
produtoras do Brasil, estabelecendo uma completa rede de mão de obra especializada e *Supply Chain* na região. A região de influência de Caxias do Sul (raio de 150km), composta pela Serra Gaúcha, eixo Caxias-POA e Sul de Santa Catarina, concentra 44% do PIB da região Sul.

O Imóvel está localizado a pouco mais de 4,5km do marco zero da cidade de Caxias do Sul, com fácil acesso para a região central da cidade.

O entorno do Imóvel é composto por imóveis de uso logístico/industrial vizinhos e por componentes imobiliários tipicamente urbanos, como residências, comércios e serviços, indicando que a malha urbana de Caxias já atingiu o local. A proximidade do centro e de equipamentos urbanos residenciais e comerciais da cidade indicam potencial de valorização imobiliária futura.

O principal shopping de Caxias do Sul, por exemplo, o Shopping Iguatemi Caxias, está a uma distância semelhante do centro da cidade.

Com ótima infra-estrutura de acesso às principais rodovias para escoamento da produção e um porto seco a 400 metros de distância, a localização do imóvel é estratégica para o Locatário.



Fonte: NewPort Real Estate (31 de outubro de 2019).

Após a aquisição do Imóvel, o Fundo passou a deter 97,30% (novecentas e sete inteiros e trinta centésimos por cento) do seu patrimônio investido em imóveis e 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) do seu patrimônio investido em ativos de renda fixa (LFT).

3.16. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

3.16.1. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os cotistas 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 nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

3.17. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES

3.17.1. As Cotas do Fundo foram admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente junto à B3 desde 2 de Agosto de 2019, sendo certo que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário pelos atuais Cotistas a partir de 27 de Dezembro de 2019, tendo em vista o encerramento do prazo de *lock up* nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

4.1. Tributação do Fundo

4.1.1. Os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o artigo 16 da Lei nº 8.668/1.993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por LH, CRI, LCI e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do Imposto de Renda, de acordo com a Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 8.668/1.993.

4.1.2. Os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

4.1.3. Caso o Fundo aplique 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, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779.

4.1.4. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei nº 8.668.

4.2. Tributação dos Investidores

4.2.1. Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

4.2.2. Não obstante o disposto no *caput* deste item, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e;
- II. ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

4.2.3. Ainda que atendidos os requisitos acima, o benefício descrito no Parágrafo 1º não será concedido ao cotista pessoa física que, individualmente, for titular de cotas que representem percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) 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.

4.2.4. Os ganhos de capital auferidos na alienação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

4.2.5. A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas ou ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

4.2.5.1. O disposto nesta seção não esgota, nem pretende esgotar, todas as regras e o tratamento tributário aplicáveis ao Fundo e a cada cotista. Dessa forma, o cotista, antes da tomada de sua decisão de investimento em cotas do Fundo, deverá proceder a sua própria avaliação fiscal, contratando, se for o caso, terceiro habilitado para assessorá-lo.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

4.2.6. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

4.2.7. O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. definitivo no caso de investidores pessoas físicas.

4.2.8. Cotistas Não Residentes no Brasil. Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373/14 (“Cotistas Qualificados”) é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

4.2.9. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

4.2.10. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

4.3. Tributação do IOF/Títulos e Valores Mobiliários

4.3.1. O IOF/Títulos e Valores Mobiliários é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação 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 e Valores Mobiliários pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

4.4. Tributação do IOF/Câmbio

4.4.1. Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

5. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

5.1. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

5.2. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

5.3. Os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Consultor Imobiliário, da Administradora, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- Consultor Imobiliário: www.newport-realestate.com - na página principal, clicar em “Nossos Investimentos”, depois em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar em “Comunicados” e por fim localizar o documento pretendido.
- Administradora: www.bancoplural.com - na página principal, clicar em “Administração Fundiária”, depois em “Fundos Administrados” e clicar em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”;
- Na CVM: www.cvm.gov.br - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “Newport Logística” e clicar em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e

depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido;

- Na B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em “Produtor e Serviços”, em “Renda Variável”, localizar “Fundos de Investimentos” e clicar em “Saiba Mais”, clicar em “FIIs listados”, localizar e clicar em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar o documento pretendido.

6. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

6.1. Risco de mercado

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

6.2. Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir do recebimento pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

A Administradora não é responsável 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 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.

6.3. Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investe prioritariamente em imóveis, ativos que possuem, em regra, baixa liquidez. Ainda, investe e poderá investir em títulos e valores mobiliários que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos.

6.4. Risco de liquidez das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário possuem menor liquidez no mercado brasileiro, em comparação com outros ativos. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, o que acarretaria o eventual comprometimento da liquidez das Cotas.

6.5. Risco tributário na data deste Prospecto

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de 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. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vier 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.

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.

6.6. Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ainda, setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

6.7. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

Na data deste Prospecto, o patrimônio do Fundo está investido em um único ativo, o Imóvel, representativo de 97,30% (noventa e sete inteiros e trinta centésimos por cento) do patrimônio do Fundo. Não obstante, mediante a realização de novas emissões, o Fundo poderá investir em outros Ativos, podendo manter, ou não, a concentração do seu patrimônio, desde que observados os limites previstos no Regulamento. A carteira do Fundo, em alguns casos, pode estar concentrada em Ativos de responsabilidade de poucos locatários e/ou devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

6.8. Risco operacional

Considerando que um dos objetivos do Fundo consiste na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos 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 imóveis e a participação em sociedades serão adquiridos pela Administradora, em nome do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade da Administradora na avaliação e seleção dos imóveis e demais ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em títulos e valores mobiliários. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade da Administradora na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte da Administradora, dos imóveis, sociedades e títulos e valores mobiliários, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

6.9. Risco de Potencial Conflito de Interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestor ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e os representantes dos cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (ii) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

6.10. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou

ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver anuência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário 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 votação de tais assembleias.

6.11. Risco jurídico

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

Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e sociedades, 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, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

6.12. Risco do Setor imobiliário

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. .

6.13. Risco de vacância dos imóveis

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

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

6.14. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos logísticos industriais em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

6.15. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo tem sua carteira concentrada no investimento no Imóvel, o qual encontra-se alugado. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

6.16. Risco de pré-pagamento

Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. 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 determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Administradora de outros imóveis ou títulos e valores mobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Administradora 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, pela Administradora e/ou por qualquer prestador de serviços do Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

6.17. Risco de sinistro

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

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

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

6.18. Risco de não contratação de seguro

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

6.19. Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

6.20. Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

6.21. Risco ambiental

O Imóvel 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 dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de

contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das 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 estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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.

6.22. Risco do uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. 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, da Administradora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

6.23. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

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

6.24. Risco relacionado às garantias dos Outros Ativos

Considerando que o Fundo poderá investir em Outros Ativos (o que inclui a possibilidade de investimento em valores mobiliários), 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.

6.25. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

6.26. Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros

espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

6.27. Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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.

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

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vier 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 vier 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.

6.29. 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 de Cotistas. 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 aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser 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 pela Administradora 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. A Administradora, o escriturador do Fundo 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.

6.30. Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Escriturador 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 Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

6.31. Risco de pagamento da Taxa de Performance e multa em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa

O Fundo deverá arcar com o pagamento da Taxa de Performance ao Consultor Imobiliário, na hipótese de o Consultor Imobiliário ser destituído por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas no Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada ou na eventualidade de modificação do Regulamento visando a redução da Taxa de Performance ou sua forma de cobrança.

Adicionalmente, o Fundo deverá pagar multa por conta da destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, em valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da remuneração a ser recebida pelo Consultor Imobiliário nos próximos 12 (doze) meses considerando constante o valor de mercado do Fundo da data da Assembleia, conforme regra descrita no item 3.8.2.10. deste Prospecto.

6.32. Riscos do 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 a Administradora e as Coordenadoras tenham de qualquer forma participado, os Investidores 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.

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

O Fundo, a Administradora, o Gestor ou o Consultor Imobiliário não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

6.34. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

6.35. Risco de alterações na Lei de Locações

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 de Locações 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.

6.36. Risco de chamadas adicionais de capital

Poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

6.37. 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.

6.38. Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

6.39. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

6.40. Risco decorrente da prestação dos serviços de administração para outros fundos de investimento

A Administradora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração e gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

6.41. Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta ou indireta de empreendimentos imobiliários. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais ativos de outros players do mercado, poderá enfrentar dificuldades na respectiva aquisição, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência.

Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em imóveis ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

6.42. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor do Imóvel que integra a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor do imóvel, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser 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.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

6.43. Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo 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.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

6.44. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

7. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

7.1. Demonstrações Financeiras

7.1.1. As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Newport Logística”, acessar “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);
- ADMINISTRADORA:
www.bancoplural.com - na página principal, clicar em “Administração Fiduciária”, depois em “Fundos Administrados” e em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”; e
- CONSULTOR IMOBILIÁRIO:
www.newport-realestate.com - na página principal, clicar em “Nossos Investimentos”, depois em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e em “Relatórios”, e, então localizar os “Relatórios Gerencias Mensais”.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO’ NAS PÁGINAS 53 A 67 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO

8.1. Relacionamento entre a Administradora com o Consultor Imobiliário.

A Administradora e o Consultor Imobiliário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto, não existem entre a Administradora e o Consultor Imobiliário, relações societárias ou relações comerciais relevantes. A Administradora e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

8.2. Relacionamento entre a Administradora com o Escriturador.

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

8.3. Relacionamento entre a Administradora com 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.

8.4. Relacionamento entre a Administradora com o Custodiante.

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

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto estará disponível para os investidores no endereço da Administradora, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:

- Administradora: www.bancoplural.com - na página principal, clicar em “Administração Fiduciária”, depois em “Fundos Administrados” e em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”;
- Consultor Imobiliário: www.newport-realestate.com/-na página principal, clicar em “Nossos Investimentos”, depois em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”.
- Na CVM: www.cvm.gov.br - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “Newport Logística” e clicar em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” ou “Regulamento” e indicar a data de referência;
- Na B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, em “Negociação”, clicar em “Renda Variável”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “FIIs listados”, localizar

e clicar em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar e clicar em “Prospecto”.

Informações complementares sobre o Fundo poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Consultor Imobiliário, à CVM ou à B3.

Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 53 a 67 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares -
Centro
CEP 20050-901
Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 - 2o, 3o e 4o andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
São Paulo - SP - Brasil
Telefone: 55 11 2146-2000

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de investidor, considerando a data base de 26 de Dezembro de 2019.

| | Número de Investidores | Quantidade de Valores Mobiliários Integralizados |
|--|-------------------------------|---|
| Pessoas físicas | 48 | 199.126,00 |
| Clubes de investimento | [•] | [•] |
| Fundos de investimento | 7 | 647.844,00 |
| Entidades de previdência privada | [•] | [•] |
| Companhias seguradoras | [•] | [•] |
| Investidores estrangeiros | [•] | [•] |
| Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição | [•] | [•] |
| Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio | [•] | [•] |
| Demais instituições financeiras | [•] | [•] |
| Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio | [•] | [•] |
| Demais pessoas jurídicas | 1 | 8.823,00 |
| Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio | [•] | [•] |
| Outros | [•] | [•] |
| Total | 56,00 | 855.793,00 |

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO DO FUNDO