

**PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO DO
NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Renda Gestão Ativa - Logístico

CÓDIGO ISIN: BRNEWLCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: NEWL11

ADMINISTRADORA

genial

BANCO GENIAL S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

NEWPORT
REAL ESTATE

NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIÁRIA LTDA.

CNPJ nº 33.723.838/0001-62

R. Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, Jardim Europa CEP 04536-900, São Paulo - SP

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 3.565.063 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil e sessenta e três) cotas da 3ª (terceira) emissão (respectivamente, "Oferta", "Cotas" e "3ª Emissão") do **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), todas nominativas e escriturais, de classe única, em até 5 (cinco) séries, com valor unitário de emissão de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos) ("Preço de Emissão"), o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), conforme aplicável, e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), totalizando a Oferta o valor de até:

R\$ 400.000.068,60

(quatrocentos milhões, sessenta e oito reais e sessenta centavos)

("Valor Total da Oferta")

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, a taxa fixa de distribuição primária da 3ª Emissão, destinado a arcar com os gastos da distribuição, equivalente ao percentual de 2,96% (dois inteiros e noventa e seis centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 3,33 (três reais e trinta e três centavos) por Cota da 3ª Emissão ("Custo Unitário de Distribuição"), correspondente ao quociente entre o valor de tais gastos e o Valor Total da Oferta, considerando o arredondamento de casas decimais, sem considerar a emissão de Cotas Adicionais. O valor nominal unitário por Cota da 3ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,53 (cento e quinze reais e cinquenta e três centavos) por Cota da 3ª Emissão ("Preço de Integralização"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (se aplicável e conforme abaixo definidas), sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 3ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, 267.380 (duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e oitenta) Cotas da 3ª Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 30.000.036,00 (trinta milhões e trinta e seis reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 891.265 (oitocentas e noventa e uma mil, duzentas e sessenta e cinco) Cotas da 3ª Emissão ("Cotas Adicionais" e "Lote Adicional", respectivamente), nas mesmas condições das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 500.000.001,60 (quinhentos milhões, um real e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

A 3ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Cotas da 3ª Emissão àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (inclusive), devidamente integralizadas ("Direito de Preferência" e "Data Base", respectivamente). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,75351175717. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à 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, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("B3"), por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no Cronograma Estimativo da Oferta, previsto neste Prospecto.

As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático perante a CVM, previsto no artigo 26 da Resolução CVM nº 160, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio de formalização do Termo de Adesão (abaixo definido) e também por meio do envio de carta convite ("Carta-Convite") às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("Coordenadores" e "Participantes Especiais", que, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a contratação das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido adiante) ("Termo de Adesão"), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido adiante).

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 08 DE MARÇO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/070.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 17 A 35.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

Duarte
Garcia

A data deste Prospecto é 08 de março de 2024.



ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	7
2.1	BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA	9
2.2	APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO	8
2.3	IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO	9
2.4	INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS	10
2.5	VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO	10
2.6	VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA	10
2.7.	QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO	11
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS	12
3.1	EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE	13
3.2	INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES	15
3.3	NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS	16
4.	FATORES DE RISCO	17
4.1	EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR	18
5.	CRONOGRAMA	36
5.1	CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO:	37
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1	COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (I) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES	42
6.2.	INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS	42
6.3	INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA	

DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)	44
6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO ⁴⁵	
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	46
7.1 DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS	47
7.2 DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO	47
7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 69 E 70 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1 EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA	50
8.2 EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES	50
8.3 AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO	52
8.4 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	52
8.5 DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA	55
8.6 ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO	55
8.7 FORMADOR DE MERCADO	55
8.8 CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO	55
8.9 REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO	55
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	56
9.1 ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO	57
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	58
10.1 DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA	59
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	62

11.1	CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO	63
11.2	DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO:	64
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	66
12.1	QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM:	67
13.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	68
13.1	REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO	69
13.2	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO	69
14.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	70
14.1	DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	71
14.2	NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO	71
14.3	NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS	72
14.4	DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM	72
14.5	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO	72
14.6	DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO	72
15.	OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	74
16.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS	76

16.1 BASE LEGAL	77
16.2 HISTÓRICO DO FUNDO	77
16.3 OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	80
16.4 RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	83
16.5 TAXAS DO FUNDO	84
16.6 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	87
16.7 BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	88
16.8 ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	89
16.9 ATRIBUIÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	92
16.10 TRIBUTAÇÃO	93
17. ANEXOS	97
ANEXO I – INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	98
ANEXO II – REGULAMENTO DO FUNDO	112
ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE	170
ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO – SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175	217

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1 BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A realização da 3ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, foi aprovada por meio do ato particular da Administradora, datado de 04 de março de 2024, conforme autorizado pelo Artigo 18 do Regulamento do Fundo.

As Cotas da 3ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26 da Resolução CVM 160, e coordenada **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação.

O processo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão poderá contar, ainda, com a contratação de Coordenadores e Participantes Especiais, por meio de envio de Carta-Convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, ou mediante a assinatura de Termo de Adesão, até o Dia Útil anterior ao último Procedimento de Alocação, a ser firmado entre as referidas instituições e o Coordenador Líder, as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder.

2.2 APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Cotas da 3ª Emissão: (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da 3ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472 e no Regulamento.

A 3ª Emissão será realizada em até 5 (cinco) séries, sendo certo que, conforme o disposto no Artigo 26, inciso VII, do Regulamento, a divisão em séries é feita **somente** para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas. As Cotas da 3ª Emissão objeto da: (a) 1ª (primeira) série, serão integralizadas à vista, na data especificada no Cronograma Estimativo da Oferta, observada a possibilidade de antecipação ou postergação de tal data, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Consultor Imobiliário (respectivamente, "1ª Série" e "Data Estimada de Integralização da 1ª Série"); (b) 2ª (segunda) série, serão integralizadas até 6 (seis) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("2ª Série"), conforme chamada de capital realizada pela Administradora, mediante orientação do Consultor Imobiliário, na forma prevista nos Compromissos de Investimento firmados pelos investidores ("Chamada de Capital"); (c) 3ª (terceira) série, serão integralizadas até 12 (doze) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("3ª Série"), conforme Chamada de Capital; (d) 4ª (quarta) série, serão integralizadas até 18 (dezoito) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("4ª Série"), conforme Chamada de Capital; e (e) 5ª (quinta) série, serão integralizadas até 24 (vinte e quatro) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série, conforme Chamada de Capital ("5ª Série", que quando referida em conjunto com a 1ª Série, a 2ª Série, a 3ª Série e a 4ª Série, "Séries"). As Cotas objeto de quaisquer das Séries poderão ser integralizadas antes do encerramento da Oferta, observado o disposto no item "8.4. Regime de Distribuição", da Seção "Outras Características da Oferta", na página 50 deste Prospecto. Caso qualquer das Séries não venha a ser integralizada pelos correspondentes Investidores no respectivo prazo máximo acima previsto, as demais Séries continuarão a ser integralizadas de acordo com suas Chamadas de Capital, sem prejuízo de serem

aplicadas aos Investidores inadimplentes as penalidades previstas nos respectivos Compromisso de Investimento, e adotados os demais procedimentos ali previstos.

2.3 IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

As Cotas da 3ª Emissão são destinadas a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), isto é: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11, da Resolução CVM 30; (b) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (c) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”).

Será garantido aos Investidores Qualificados o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 3ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 3ª Emissão ao perfil do público-alvo da Oferta, observado, ainda, o Procedimento de Alocação disposto no item “8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição Destes Investidores”, da Seção “Outras Características da Oferta”, na página 50 deste Prospecto.

Adicionalmente, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder, dos Coordenadores e dos Participantes Especiais; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder, aos Coordenadores e aos Participantes Especiais; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Coordenadores, os Participantes Especiais, a Administradora e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores, pelos Participantes Especiais, pela Administradora, pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta (“Termos de Aceitação da Oferta”) apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme adiante definido) e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no art. 56, § 3º, da Resolução CVM 160.

Para os fins do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) serão considerados: (1) “Investidores Não Institucionais”, os Investidores Qualificados que sejam pessoas naturais e que realizem Termo de Aceitação no montante de até R\$ 4.999.856,40 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta e

seis reais e quarenta centavos) (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição) junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade; e (2) “Investidores Institucionais” os demais Investidores que não se enquadrem na definição de Investidores Não Institucionais.

O montante máximo de até R\$ 4.999.856,40 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos) mencionado acima é equivalente a quantidade máxima de 44.562 (quarenta e quatro mil, quinhentas e sessenta e duas) Cotas e quando acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totalizará o montante de R\$ 5.148.247,86 (cinco milhões, cento e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e seis centavos).

2.4 INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Cotas da 3ª Emissão serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas da 3ª Emissão, o Investidor que subscrever a Cota da 3ª Emissão, bem como o Cotista (ou terceiro cessionário) que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão, observado que referidas Cotas da 3ª Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3, na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 3ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5 VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

As Cotas da 3ª Emissão têm o valor nominal unitário de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos) por Cota da 3ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Emissão”).

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, um custo equivalente a 2,96% (dois inteiros e noventa e seis centésimos por cento) por Cota da 3ª Emissão, correspondente a R\$ 3,33 (três reais e trinta e três centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 3ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,53 (cento e quinze reais e cinquenta e três centavos) por Cota da 3ª Emissão (“Preço de Integralização”), inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores Qualificados e Cotistas a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores Qualificados.

2.6 VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O volume total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 400.000.068,60 (quatrocentos milhões sessenta e oito reais e sessenta centavos), sem considerar o Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição (“Volume Total da Oferta”), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 3ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 30.000.036,00 (trinta milhões e trinta e seis reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 267.380 (duzentos e sessenta e sete mil, trezentas e oitenta) Cotas da 3ª Emissão.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Qualificados e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta, a qualquer momento, de comum acordo com a Administradora e com o Consultor Imobiliário, devendo, ainda, devolver aos Investidores os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Poderá haver fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial, desde que venha a ser permitido pela regulamentação aplicável ao Fundo. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no art. 51 da Resolução CVM 160.

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160 (“Lote Adicional”), correspondente a 891.265 (oitocentas e noventa e uma mil, duzentas e sessenta e cinco) Cotas da 3ª Emissão (“Cotas Adicionais”). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 500.000.001,60 (quinhentos milhões, um real e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 4.456.328 (quatro milhões, quatrocentas e cinquenta e seis mil, trezentas e vinte e oito) Cotas da 3ª Emissão, e de R\$ 514.839.573,84 (quinhentos e quatorze milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

As Cotas Adicionais poderão ser emitidas até a data do último Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 3ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

Serão objeto da Oferta, inicialmente, até 3.565.063 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil e sessenta e três) Cotas da 3ª Emissão, podendo a quantidade final de Cotas da 3ª Emissão ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo, ou aumentada em razão da emissão do Lote Adicional.

Caso sejam emitidas as Cotas Adicionais, a Oferta será aumentada em 891.265 (oitocentas e noventa e uma mil, duzentas e sessenta e cinco) Cotas da 3ª Emissão, perfazendo a quantidade total de 4.456.328 (quatro milhões, quatrocentas e cinquenta e seis mil, trezentas e vinte e oito) Cotas da 3ª Emissão.

O Montante Mínimo equivale a 267.380 (duzentos e sessenta e sete mil, trezentas e oitenta) Cotas da 3ª Emissão.

Sem prejuízo da alocação do percentual de 50% (cinquenta por cento) das Cotas prioritariamente à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definida), não há quantidades de Cotas da 3ª Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries, sendo certo que a alocação das Cotas da 3ª Emissão em cada Série dependerá da demanda dos subscritores das Cotas da 3ª Emissão por cada Série, podendo haver concentração da totalidade das Cotas da 3ª Emissão em uma única Série, hipótese em que as Séries subsequentes serão canceladas.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCRREVENDO-A SUMARIAMENTE

Os recursos líquidos a serem obtidos com a Terceira Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, na medida em que estes identifiquem e negociem ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas para o Fundo pelo Consultor Imobiliário, como base para suas recomendações para a Administradora.

No curso do estudo de cada nova aquisição, entre diversos outros critérios, o Consultor Imobiliário, leva em consideração, três critérios-chave para recomendar à Administradora a tomada de decisões de investimento em nome do Fundo: (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) priorização de contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação do capital investido. As informações sobre os ativos em estudo e sobre os critérios de aquisição de ativos imobiliários podem ser encontradas no Estudo de Viabilidade, Anexo III do Prospecto Definitivo. Conforme detalhado no Estudo de Viabilidade, com os recursos da 3ª Emissão a Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, pretende adquirir, em nome do Fundo, preferencialmente ativos imobiliários alugados por meio de contratos de locação “atípicos” (assim entendidos como os baseados no Artigo 54-A da Lei 8.245/1991) ou que tenham possibilidade de serem alugados com base em contratos de longo prazo e seguros.

Adicionalmente, observada a Política de Investimento do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, na aquisição para exploração, preferencialmente, de empreendimentos imobiliários construídos, prontos e ocupados, 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 8.245/1991, 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 (conforme definidos abaixo).

Nesta data, o Fundo **não possui** ativos ou ativos de liquidez pré-determinados para aquisição com recursos decorrentes da Oferta. Não obstante, na presente data, o Fundo está conduzindo processos de aquisição, incluindo diligências de 3 (três) imóveis prontos e ocupados, descritos no item “3ª Emissão de Cotas e Destinação dos Recursos”, na página 5 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo III ao presente Prospecto, conforme abaixo descrito:

Foram firmados instrumentos preliminares e não vinculantes com os proprietários de tais ativos, que contemplam cláusulas de exclusividade e confidencialidade que impedem a divulgação de informações mais detalhadas acerca de tais ativos neste Prospecto, de modo que as demais condições dos potenciais negócios serão divulgadas oportunamente, por meio de Fato Relevante e relatórios a serem disponibilizados pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário. Ou seja, é possível que o Fundo celebre instrumentos definitivos de aquisição de um ou mais ativos alvos durante a Oferta, que em nada será afetada por conta da eventual celebração dos referidos instrumentos definitivos.

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

- (i) direito real de propriedade sobre imóveis prontos, em construção e terrenos, assim como quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”);

- (ii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (“SPE”, que, quando referidas em conjunto com os Imóveis, “Ativos Imobiliários”);
- (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário;
- (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- (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 Fundos de Investimento Imobiliário;
- (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 Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- (ix) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (os ativos listados nos incisos “iii” a “xii” acima são designados como “Outros Ativos”, sendo que os Outros Ativos, quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários, serão designados como “Ativos”).

A Administradora, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário independentemente de anuência dos cotistas ou da Assembleia Geral, poderá realizar melhorias e investimentos nos Ativos Imobiliários investidos, conforme definidos no Regulamento do Fundo, acessões, reformas, melhorias ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica, eventual comercialização ou sua valorização através do investimento em expansões e desenvolvimento imobiliário.

Observado 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, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Ativos de Liquidez”), a exclusivo critério da Administradora, sendo que o Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender às suas necessidades de liquidez.

Os recursos captados a título de Custo Unitário de Distribuição serão utilizados para reembolsar ou remunerar as Instituições Participantes da Oferta e arcar com os demais custos da distribuição das Cotas, conforme previstos no item “2.5. Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Custo Unitário de Distribuição” da Seção “Principais Características da Oferta”, na página 10 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todas as remunerações, reembolsos e custos da distribuição das Cotas, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Custo Unitário de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

ASSIM, CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS ALVO DESCRITOS OU NÃO NO ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE, CONFORME EXIGIDO PELA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. TAL FATO **NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA**, ASSIM COMO **NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO** A COTISTAS PREFERENCIALISTAS E/OU INVESTIDORES QUE TENHAM FORMALIZADO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E/OU COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.

Não é possível afirmar que os ativos alvo mencionados acima serão efetivamente adquiridos pelo Fundo, visto que tais aquisições dependem da verificação de certas condições ainda não implementadas. Adicionalmente, na data deste Prospecto, exceto pelos instrumentos preliminares e não vinculantes firmados com os proprietários dos ativos mencionados no Estudo de Viabilidade, não foi celebrado nenhum outro instrumento visando à aquisição de ativos, de modo que a destinação de recursos ora descrita é **meramente estimada**.

Ou seja, caso não seja possível adquirir um ou mais ativos mencionados no Estudo de Viabilidade, o Fundo utilizará parte ou até a mesmo a totalidade dos recursos captados por meio da Oferta, na aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimentos (ou, até mesmo, na aquisição de Ativos de Liquidez).

ASSIM, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE **NÃO EXISTEM** ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA E QUE É POSSÍVEL QUE A **TOTALIDADE** DOS RECURSOS CAPTADOS SEJAM APLICADOS EM OUTROS ATIVOS (OU ATÉ MESMO EM ATIVOS FINANCEIROS) NÃO PREVISTOS NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

Na hipótese de Distribuição Parcial e/ou por qualquer outro motivo os recursos não sejam suficientes para a aquisição dos ativos descritos no Estudo de Viabilidade, ou ainda, caso a captação não seja concluída, a Administradora poderá, visando a realização dos investimentos pretendidos, optar pela realização de uma nova oferta pública de cotas e/ou na venda de Ativos, sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

Importante mencionar que: (i) não há uma ordem de preferência para a aquisição de um ou outro ativo alvo, de modo que tais aquisições deverão ocorrer a depender da velocidade de negociação dos termos da aquisição e das *due diligences* em andamento e também do volume a ser captado no âmbito da Oferta; e (ii) os recursos referentes ao Valor Total da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo mencionados no Estudo de Viabilidade, sendo certo que eventual saldo captado no âmbito da Oferta (o que inclui as Cotas Adicionais, caso aplicável) poderá ser aplicado em quaisquer Ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo e/ou em Ativos de Liquidez.

É possível que durante o Prazo de Distribuição da Oferta, o Fundo utilize recursos disponíveis em caixa para a aquisição, de forma parcelada, de um ou mais dos ativos descritos ou não no Estudo de Viabilidade e/ou que após a captação do Montante Mínimo, sejam utilizados recursos decorrentes das integralizações de Cotas na aquisição de um mais ativos descritos no Estudo de Viabilidade, ou ainda, de outros Ativos previstos na Política de Investimentos, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 3ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no art. 73 da Resolução CVM 160 serão aplicados somente nos Investimentos Temporários.

Para os fins da Oferta, “Investimentos Temporários” significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO CONSEGUIRÃO DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2 INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO,

EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do art. 12, inciso IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para maiores informações sobre os riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco “Risco de potencial conflito de interesse”, na página 23 deste Prospecto.

3.3 NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS

Na hipótese de Distribuição Parcial, os recursos não serão suficientes para a aquisição da totalidade dos ativos descritos no Estudo de Viabilidade. Como não há uma ordem de preferência para a aquisição dos ativos previstos no Estudo de Viabilidade, a Administradora terá discricionariedade, conforme orientação do Consultor Imobiliário, para realizar a aquisição de um ou outro ativo alvo, de modo que tais aquisições deverão ocorrer a depender da velocidade de negociação dos termos da aquisição e das *due diligences* em andamento e também do volume a ser captado no âmbito da Oferta.

Se por qualquer motivo não for possível a aquisição dos ativos previstos no Estudo de Viabilidade, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados em Ativos pela Administradora a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário.

Na presente data, não há fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

4. FATORES DE RISCO

4.1 EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores Qualificados devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversos e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM 160.

I. 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 alugueis 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 encontrem, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

II. 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, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significativas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

III. Risco de mercado

Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados Ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significativas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IV. 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, podendo culminar em perdas significativas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

V. 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, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, em nome do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade da Administradora (conforme recomendada pelo Consultor Imobiliário), 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VI. 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, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Ainda, as Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário com o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 85, inciso III, da Resolução CVM 160.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VII. Risco de liquidez das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário, tal qual o Fundo, 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 Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, o que acarretaria o eventual comprometimento da liquidez das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VIII. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 3ª Emissão, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Montante Mínimo, o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Qualificados e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, frustrando assim a intenção de investimento nas Cotas pelos potenciais Investidores, podendo gerar prejuízos financeiros e custos de oportunidade incorridos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IX. Risco de não concretização da Oferta e de cancelamento das ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta condicionados e do investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas da 3ª Emissão, o valor por Cota da 3ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas da 3ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, observados os Critérios de Restituição de Valores. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 3ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor. Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas ou Termos de Aceitação da Oferta celebrados por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por

Cota da 3ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas da 3ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, observados os Critérios de Restituição de Valores, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição ou Termos de Aceitação da Oferta cancelados, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas da 3ª Emissão, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição ou Termos de Aceitação da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

X. Risco tributário

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 (“Lei 9.779/99”), 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 primeiro, inciso II, da Lei nº 11.033/04, 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, 100 (cem) cotistas e que o mesmo não será concedido: (i) 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 lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta 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 Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XI. Risco de inadimplemento às Chamadas de Capital

Os Investidores que venham a adquirir Cotas da 2ª Série e 5ª Série realizarão as respectivas integralizações de acordo com as Chamadas de Capital que serão realizadas pela Administradora. Caso um ou mais Investidores venham a inadimplir com suas respectivas obrigações de integralização de Cotas, a Administradora poderá perder oportunidades de aquisições ou, ainda, inadimplir obrigações de pagamento a prazo por tais aquisições, o que poderá resultar em prejuízos financeiros ao Fundo e aos Cotistas.

A Administradora não é responsável pela solvência dos Investidores, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

XIII. Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei 8.668/93, a Instrução CVM 472, a Resolução CVM 175, o “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“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, o 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, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIV. Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento

A Resolução CVM 175 que, após alterada pela Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023 (“Resolução CVM 181”), passou a vigorar a partir de 02 de outubro de 2023. Eventualmente, o Fundo terá que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, conforme alterada pela Resolução CVM 181, de forma que o Regulamento do Fundo será alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XV. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVI. Risco de Potencial Conflito de Interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o 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 aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; e (iii) a aquisição, pela classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora

ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, sendo que eventual situação de conflito de interesses poderá gerar perda financeira e prejuízo no horizonte de investimento pretendido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVII. Risco ambiental

Os Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou os imóveis que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes à: (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. 66 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multas que variam 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVIII. 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, fato que poderá trazer prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIX. 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 e eventuais prejuízos aos Cotistas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisional, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XX. Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXI. 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 e trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo tem em sua carteira investimentos em três imóveis, os quais encontra-se alugados. 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 de um ou mais locatários implicará em não recebimento da totalidade das receitas contratadas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de arcar com a totalidade de 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 art. 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; e

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral dos locatários, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser parcialmente ou integralmente 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIV. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXV. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVI. Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação dos locatários de contratarem e renovarem os seguros patrimoniais dos imóveis. Se porventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal(is) imóvel(is) 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVII. 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 e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVIII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIX. Risco do uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos, exclusivamente para proteção patrimonial e cuja exposição esteja limitada ao patrimônio líquido do Fundo, sendo que 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXX. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXI. 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 conseqüente 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXII. 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 9.779/99, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIII. 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, conseqüentemente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIV. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXV. Ausência de opinião legal relativa às informações sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e na Lâmina

As informações deste Prospecto e da Lâmina não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e na Lâmina.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXVII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXVIII. Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída ou renunciar 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIX. 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 o Coordenador Líder 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, o que poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLI. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLIII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLIV. Risco de diluição da participação dos Cotistas

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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLV. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Administradora, instituição responsável pela administração dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração 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, o que poderá gerar perda financeira e prejuízo no horizonte de investimento pretendido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLVII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O valor dos Imóveis que integram 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 dos imóveis, 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 dos imóveis e de suas locações.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XLIX. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade do Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Ademais, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de

possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

L. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

Os resultados indicados no estudo de viabilidade podem não se concretizar em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, bem como em razão de mudanças em condições comerciais decorrentes de negociações e condições de mercado, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LI. Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas da 3ª Emissão para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas da 3ª Emissão posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas da 3ª Emissão fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas da 3ª Emissão por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas da 3ª Emissão fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas da 3ª Emissão no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

LII. Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas da 3ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. O Investidor pode estar sujeitos a riscos adicionais a que não estaria caso a Oferta fosse objeto de análise pela CVM, bem como poderia ter acesso a outras informações para sua análise e decisão sobre o investimento nas Cotas da 3ª Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIII. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LIV. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LV. Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

LVI. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

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

5. CRONOGRAMA

5.1 CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)(2)(3)
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	08/mar/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	08/mar/2024
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	13/mar/2024
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	15/mar/2024
5.	Início do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	15/mar/2024
6.	Início do Período de Subscrição	15/mar/2024
7.	Encerramento do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	26/mar/2024
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	28/mar/2024
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/abr/2024
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/abr/2024
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	02/abr/2024
12.	Data Estimada de encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série ⁽⁴⁾	11/abr/2024
13.	Data Estimada de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série ⁽⁴⁾	12/abr/2024
14.	Data Estimada de Integralização da 1ª Série ⁽⁴⁾	17/abr/2024
15.	Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries ⁽⁴⁾	03/set/2024
16.	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/set/2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos art. 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

(4) CONFORME ESTIPULADO NO ITEM “8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES” NA PÁGINA 50 DESTES PROSPECTO E NO ITEM “8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 52 DESTES PROSPECTO, A DATA ESTIMADA DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE

SUBSCRIÇÃO DA 1ª SÉRIE, DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 1ª SÉRIE E A DATA ESTIMADA DE INTEGRALIZAÇÃO DA 1ª SÉRIE PODERÃO SER ANTECIPADAS OU POSTERGADAS E INFORMADAS AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA DA DATA ESTIMADA DE REALIZAÇÃO DO 1º PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO. AS ALTERAÇÕES DE TAIS DATAS NÃO CONFIGURARÃO EVENTO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA. AINDA, A ADMINISTRADORA PODERÁ REALIZAR CHAMADAS DE CAPITAL DAS COTAS DAS 2ª A 5ª SÉRIES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, SENDO QUE, NESTA HIPÓTESE: (I) SERÁ DIVULGADO COMUNICADO AO MERCADO COM A INFORMAÇÃO ACERCA DA DATA DE ALOCAÇÃO E RESPECTIVA DATA DE LIQUIDAÇÃO, OBSERVADO QUE A DATA DE ALOCAÇÃO DEVERÁ OCORRER, NO MÍNIMO, 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS APÓS A DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO E A DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DEVERÁ SER, NO MÍNIMO, 10 (DEZ) DIAS ÚTEIS APÓS A DATA DO COMUNICADO AO MERCADO; E (II) A CAPTAÇÃO E ALOCAÇÃO IRÃO OCORRER DIRETAMENTE PELO COORDENADOR LÍDER.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Os Investidores serão comunicados se o seu Termo de Aceitação e/ou Ordem de Investimento foi aceito até o Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Liquidação. Caso a Cota venha a ser somente subscrita e não integralizada, os Investidores serão comunicados se o seu Termo de Aceitação e/ou Ordem de Investimento foi aceito em até 3 (três) Dias Úteis após a realização do respectivo Procedimento de Alocação.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da 3ª Emissão, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: www.bancogenial.com (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Coordenador Líder: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em andamento” e então selecionar “NEWL11 – Newport Logística FII – 3ª emissão [Investidores Qualificados]”; em seguida no item e então, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Fundo: <http://www.newport-realestate.com/> (neste *website* clicar em “Nossos Investimentos” e, na seção Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário – NEWL11, clicar em “Comunicados” e então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII NEWPORT”; selecionar “NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

B3: www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “NewPort Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A subscrição das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto neste Prospecto e o Cronograma Estimativo da Oferta (“Período de Distribuição”).

No ato da subscrição de Cotas da 3ª Emissão, cada subscritor (a) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; (b) assinará a declaração da condição de Investidor Qualificado; e (c) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas da 3ª Emissão por ele subscritas, nos termos do Regulamento, do Prospecto e, quando for o caso, do Compromisso de Investimento. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração da ordem de investimento e/ou do Termo de Aceitação da Oferta.

As Cotas da 3ª Emissão deverão ser integralizadas, observado o Cronograma Estimativo da Oferta: (1) com relação ao Direito de Preferência, à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; (2) com relação às Cotas da 1ª Série, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, na Data Estimada de Integralização da 1ª Série (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder ou Administrador, por meio de Comunicado ao Mercado); e (3) com relação às demais Séries, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme Chamadas de Capital (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder ou Administrador, por meio de Comunicado ao Mercado, se durante o Período de Subscrição). A Data Estimada de Integralização da 1ª Série é meramente indicativa e poderá ser antecipada ou postergada, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Consultor Imobiliário, sem que seja configurada modificação da Oferta. A alteração da Data Estimada de Integralização da 1ª Série, com a consequente alteração do primeiro Procedimento de Alocação deverão ser informadas em comunicado ao mercado, com ao menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data estimada de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da 1ª Série, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 3ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 3ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Valor da Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição. Se ainda assim não houver integralização pelos Investidores, inclusive os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) não integralizem as Cotas da 3ª Emissão conforme sua respectiva intenção de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

A integralização das Cotas da 3ª Emissão e o pagamento do Custo Unitário de Distribuição serão efetuados e liquidados financeiramente de acordo com e com os procedimentos operacionais da B3.

Caso a Oferta seja cancelada, todos os atos de aceitação da Oferta serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor e os Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o Direito de Preferência sobre o cancelamento da Oferta. Tanto na hipótese de eventual cancelamento da Oferta, quanto em qualquer outra situação que resulte no direito de retratação dos Investidores da Oferta ou dos Cotistas, caso já tenha ocorrido

a integralização de Cotas da 3ª Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, ou terceiros cessionários), com base no Preço de Integralização, acrescidos de rendimentos acrescidos dos rendimentos correspondentes a 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta e/ou de qualquer outra situação que resulte no direito de retratação dos Investidores da Oferta ou dos Cotistas.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1 COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (I) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES

As Cotas do Fundo podem ser negociadas no Mercado de Bolsa da B3, através do código NEWL11. As Cotas negociadas na B3 apresentaram historicamente as seguintes cotações mínima, média e máxima, conforme os valores de fechamento divulgados pela B3:

Cotações Anuais - Últimos 5 (cinco) Anos (até 01/03/2024)						
Valor de negociação por Cota (em R\$)						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cotação Mínima ¹	123,90	83,50	89,38	91,30	96,26	113,49
Cotação Média ²	129,45	105,03	102,11	98,07	104,80	120,78
Cotação Máxima ³	135,00	135,00	107,90	103,98	115,00	125,50

C Cotações Trimestrais - Últimos 2 (dois) Anos (até 01/03/2024)								
Valor de negociação por Cota (em R\$)								
	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
Cotação Mínima ¹	98,97	91,70	91,30	91,88	96,26	99,35	103,98	105,69
Cotação Média ²	101,39	95,18	97,59	98,15	99,38	101,65	109,49	108,67
Cotação Máxima ³	103,70	99,99	103,97	103,98	101,49	107,98	115,00	114,38

Cotações Mensais - Últimos 6 (Seis) Meses (até 01/03/2024)							
Valor de negociação por Cota (em R\$)							
	Fev-24	Jan-24	Dez-23	Nov-23	Out-23	Set-23	Ago-23
Cotação Mínima ¹	120,18	113,49	108,00	107,61	105,69	103,98	111,30
Cotação Média ²	122,32	119,45	110,38	108,25	107,52	104,94	113,47
Cotação Máxima ³	123,99	125,50	114,38	108,89	108,86	108,00	114,00

¹ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

³ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

Nos termos do Artigo 18, parágrafo 1º, inciso II, do Regulamento, a 3ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Cotas da 3ª Emissão àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º

(terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (inclusive), devidamente integralizadas (“Direito de Preferência” e “Data Base”, respectivamente). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,75351175717. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no Cronograma Estimativo da Oferta.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das Cotas da 3ª Emissão.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao Escriturador, que será o responsável por tal transferência e pela verificação da adequação do cessionário ao público-alvo da Oferta. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com o Escriturador, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo fornecido pelo Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo Escriturador. A negociação do Direito de Preferência relativamente às Cotas da 3ª Emissão custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

A quantidade máxima de Cotas da 3ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista (ou terceiro cessionário) no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da 3ª Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas da 3ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas (ou terceiros cessionários) poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista (ou terceiro cessionário) deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (ou terceiros cessionários): (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a ser subscrita, observado o Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta. A integralização das Cotas da 3ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 3ª Emissão, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o Direito de Preferência.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista (ou terceiro cessionário) que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota da 3ª Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável, mas fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo e dos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 3ª

Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 3ª Emissão na definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para início da negociação das Cotas da 3ª Emissão, momento em que as Cotas da 3ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, observada ainda a restrição à negociação prevista no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

6.3 INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no patrimônio líquido do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas da 3ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 3ª Emissão emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas da 3ª Emissão após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de diluição (%)
1	267.380	2.300.479	R\$ 308.494.757,47	R\$ 134,10	11,62%
2	3.565.063	5.598.162	R\$ 678.494.790,07	R\$ 121,20	63,68%
3	4.456.328	6.489.427	R\$ 778.494.723,07	R\$ 119,96	68,67%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 3ª Emissão, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 31/01/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/01/2024)	Valor Patrimonial das Cotas (em 31/01/2024)
2.033.099	R\$ 278.494.721,47	R\$ 136,98

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 29 de fevereiro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas da 3ª Emissão, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS” NA PÁGINA 31 DESTE PROSPECTO.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

O Preço de Emissão das cotas de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos), foi definido de acordo com o Artigo 18, parágrafo 1º, do Regulamento, tendo sido fixado com base no valor médio de fechamento da Cota no mercado da B3 dos 120 (cento e vinte) dias anteriores à data de 29 de fevereiro de 2024 (inclusive).

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Durante a colocação das Cotas da 3ª Emissão, os Investidores Qualificados da Oferta que subscreverem Cotas da 3ª Emissão receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota da 3ª Emissão, que fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo e de Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida, não será negociável e se converterá em tal Cota da 3ª Emissão na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e após obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 3ª Emissão, quando as Cotas da 3ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Cotas da 3ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário com o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do inciso III, do artigo 85 da Resolução CVM 160.

7.2 DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundo 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, salvo na hipótese de sua liquidação, 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 27 e 28 da Resolução CVM 11.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 17 A 39 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OBSERVADO O PÚBLICO-ALVO AO QUAL A OFERTA SE DESTINA, O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 17 A 39 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 69 E 70 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR

Nos termos do art. 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores Qualificados que tiverem aderido à Oferta por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores

Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do Compromisso de Investimento e do respectivo Termo de Aceitação da Oferta, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediária por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da oferta. A rescisão voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Fundo, da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores Qualificados que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos art. 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores Qualificados que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no art. 68 da Resolução CVM 160.

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

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo” na página 20 deste Prospecto.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

Será admitida, nos termos dos art. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, observado o Montante Mínimo. As Cotas da 3ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 3ª Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas subscritas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 3ª Emissão objeto da ordem de investimento e/ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou das ordens de investimento dos Investidores.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

Tanto na hipótese de eventual cancelamento da Oferta, quanto em qualquer outra situação que resulte no direito de retratação dos Investidores da Oferta ou dos Cotistas, caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da 3ª Emissão, e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora e com o Consultor Imobiliário, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas da 3ª Emissão não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

8.2 EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

Para os fins do Procedimento de Alocação serão considerados: (1) “Investidores Não Institucionais”, os Investidores Qualificados que sejam pessoas naturais e que realizem Termo de Aceitação no montante de até R\$ 4.999.856,40 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos) (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição) junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade; e (2) “Investidores Institucionais” os demais Investidores Qualificados que não se enquadrem na definição de Investidores Não Institucionais.

O montante máximo de até R\$ 4.999.856,40 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos) mencionado acima é equivalente a quantidade máxima de 44.562 (quarenta e quatro mil, quinhentas e sessenta e duas) Cotas e quando acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totalizará o montante de R\$ 5.148.247,86 (cinco milhões, cento e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e seis centavos).

Haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, posteriormente à obtenção do registro automático da

Oferta e à divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 3ª Emissão, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado em cada uma das Séries, devendo ser observado o Investimento Mínimo (“Procedimento de Alocação”).

As Cotas da 1ª Série serão alocadas, exclusivamente, para os Investidores Não Institucionais que formalizem Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com a ordem de chegada (“Oferta Não Institucional”). Assim, caso o total das Cotas da 1ª Série objeto das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), todas as intenções de investimento não canceladas serão integralmente atendidas, e as Cotas remanescentes serão destinadas às demais Séries, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da 1ª Série correspondente às intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será observado o seguinte procedimento (“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”): (i) a alocação das intenções de investimento será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3; (ii) a ordem cronológica de chegada será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico; (iii) em caso de intenções de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; (iv) no caso de um Investidor Não Institucional firmar mais de uma intenção de investimento, as intenções de investimento serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica; e (v) o processo de alocação das Cotas da 3ª Emissão poderá acarretar uma alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso. A quantidade de Cotas da 1ª Série a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da 1ª Série representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, poderá manter a quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, as referidas intenções de investimento.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Termos de Aceitação de Investidores Não Institucionais em uma única modalidade e junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Termos de Aceitação de Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio que será realizado pela B3 na Data Estimada de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da 1ª Série, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. O procedimento de rateio será realizado por meio do Critério de Colocação da Oferta Não Institucional. A B3 não considerará quaisquer Termos de Aceitação enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA e/ou cancelados, por quaisquer motivos.

A totalidade das Cotas da 3ª Emissão que venha a ser alocadas entre a 2ª e a 5ª Série poderão ser subscritas por quaisquer Investidores Institucionais e, eventualmente, por Investidores Não Institucionais, em quaisquer montantes, que formalizem Termo de Aceitação e/ou ordens de investimento junto à qualquer Instituição Participante da Oferta (“Oferta Institucional”). Os Investidores que tenham interesse na aquisição de Cotas objeto da Oferta Institucional serão alocados, prioritariamente, por ordem de chegada pelo Coordenador Líder,

em comum acordo com o Consultor Imobiliário, não obstante, o Coordenador Líder terá discricionariedade para aceitar e ratear as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores no âmbito da Oferta Institucional, nos montantes individuais que, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, melhor atendam aos objetivos da Oferta e do Fundo, podendo levar, ainda, em consideração a relação que mantém com determinados Investidores (“Critério de Colocação da Oferta Institucional”).

Será realizado, no mínimo, um Procedimento de Alocação, observado que caso não tenham sido subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta até a data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas objeto da 1ª Série, poderão vir a ser realizados outros Procedimentos de Alocação visando a alocação discricionária das Cotas objeto da 2ª a 5ª Série, observado o disposto no item “8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição Destes Investidores”, da Seção “Outras Características da Oferta”, na página 50 deste Prospecto. Previamente à cada data de integralização de Cotas que venha a ocorrer durante o Prazo de Distribuição, deverá ser realizado o Procedimento de Alocação correspondente, observado que será divulgado Comunicado ao Mercado informando acerca da data da realização do Procedimento de Alocação, que também contemplará a informação sobre eventual data de liquidação. Qualquer data de realização do Procedimento de Alocação deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis após a divulgação do referido Comunicado ao Mercado e eventual data de integralização correspondente deverá ocorrer, no mínimo, 10 (dez) dias úteis após a data do referido Comunicado ao Mercado. Poderá ser realizado mais de um Procedimento de Alocação no âmbito das Cotas objeto da 2ª a 5ª Série, o que inclui a realização de uma ou mais Chamadas de Capital no âmbito da 2ª a 5ª Série durante o Prazo de Distribuição, sendo certo que tanto o Procedimento de Alocação, quanto às eventuais Chamadas de Capital obedecerão ao quanto disposto neste parágrafo.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, se houver.

Caso Pessoas Vinculadas tenham integralizado Cotas no âmbito da Oferta e venha a ser constatado o excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os valores até então integralizados pelos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da constatação do referido excesso de demanda.

8.3 AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO

A realização da 3ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, inclusive o Preço de Emissão, foi aprovada por meio de ato particular da Administradora, datado de 4 de março de 2024, conforme autorizado pelo Artigo 18 do Regulamento do Fundo, conforme Anexo II a este Prospecto.

8.4 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo de, inicialmente, até 3.565.063 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil e sessenta e três) Cotas da 3ª Emissão, todas nominativas e escriturais, em até 5 (cinco) séries, ao preço de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos) por Cota da 3ª Emissão, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 400.000.068,60 (quatrocentos milhões, sessenta e oito reais e sessenta centavos), sem considerar as Cotas Adicionais e o Custo Unitário de Distribuição, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação às Cotas Adicionais, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O processo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão conta, ainda, com a adesão dos Coordenadores e Participantes Especiais. Os Coordenadores e Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar (i) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (ii) que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

- (a) as Cotas da 3ª Emissão serão objeto de oferta pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder, e distribuídos no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3;
- (b) o Valor Total da Oferta não poderá ser aumentado, exceto pela emissão das Cotas Adicionais;
- (c) o público-alvo da Oferta é composto por Investidores Qualificados, os quais serão definidos como Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais para fins do(s) Procedimento(s) de Alocação;
- (d) o início da Oferta ocorrerá após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), a divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto e a obtenção do registro automático da Oferta, na forma da Resolução CVM 160, e será efetuada por meio dos procedimentos previstos na B3;
- (e) após o início da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores");
- (f) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (g) os Cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido);
- (h) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (i) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas da 3ª Emissão a ser destinada para os Investidores da Oferta;
- (j) durante o Período de Subscrição (indicado no Cronograma Estimativo da Oferta), os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termo de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas da 3ª Emissão que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**

- (k) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de investimento ou Termo de Aceitação da Oferta de Cotas da 3ª Emissão cujo montante de Cotas da 3ª Emissão solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da 3ª Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (l) no ato da subscrição de Cotas da 3ª Emissão, cada subscritor (a) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; (b) assinará o Termo de Aceitação da Oferta e a declaração da condição de Investidor Qualificado; e (c) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas da 3ª Emissão por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto e, quando for o caso, do Compromisso de Investimento. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração da ordem de investimento e/ou do Termo de Aceitação da Oferta;
- (m) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas, sendo que as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, § 3º, da Resolução CVM 160; e
- (n) o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Fundo, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, observados o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova data para a realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série e, consequentemente, da Data Estimada de Integralização da 1ª Série, que poderá ser anterior ou posterior à data originalmente prevista neste Prospecto, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário.

Ainda, a Administradora poderá realizar Chamadas de Capital das Cotas das 2ª a 5ª Séries durante o Período de Distribuição, sendo que, nesta hipótese, será divulgado Comunicado ao Mercado com a informação acerca da data de alocação e respectiva Data de Liquidação, observado que a data de alocação deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis após a divulgação do referido Comunicado ao Mercado e a Data de Integralização deverá ser, no mínimo, 10 (dez) dias úteis após a data do referido Comunicado ao Mercado.

A quantidade de Cotas da 3ª Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas da 3ª Emissão subscritas. O Termo de Aceitação da Oferta e, quando aplicável, o Compromisso de Investimento a ser(em) assinado(s) pelos Investidores é(são) completo(s) e suficiente(s) para validar(em) o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

8.5 DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora, nos termos do item 6.4 acima.

8.6 ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas da 3ª Emissão, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota da 3ª Emissão receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota da 3ª Emissão que fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo e de Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida, não será negociável e se converterá em tal Cota da 3ª Emissão na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 3ª Emissão, momento em que as Cotas da 3ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Banco Genial S.A., acima qualificado, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”), será responsável pela custódia das Cotas da 3ª Emissão que não estiverem depositadas na B3.

8.7 FORMADOR DE MERCADO

As Cotas do Fundo não contarão com atividades de Formador de Mercado.

8.8 CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta.

8.9 REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO

O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota, o que perfaz o valor de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 115,53 (cento e quinze reais e cinquenta e três centavos), considerando Custo Unitário de Distribuição (“Investimento Mínimo”), sendo tal montante válido para qualquer Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1 ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Consultor Imobiliário no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1 DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

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

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

O Coordenador Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, englobada no Custo Unitário de Distribuição. Além das remunerações acima mencionadas, o Coordenador Líder não recebe quaisquer recursos diretamente do Fundo.

O Coordenador Líder da Oferta não subscreverá Cotas da 3ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 3ª Emissão, sob regime de melhores esforços.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

A Administradora e a Gestora são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

O Banco Genial S.A. atua como Administradora e Custodiante do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

O Banco Genial S.A. atua como Administradora e Escriturador do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre a Administradora e o Consultor Imobiliário

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

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

A Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora 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.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

A Gestora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. A Gestora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Escriturador

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

Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Imobiliário

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

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente

A Gestora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora 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.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesse” na página 23 deste Prospecto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1 CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO

Por meio do “*Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Terceira Emissão do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado entre o Fundo, devidamente representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência do Consultor Imobiliário (“*Contrato de Distribuição*”), o Fundo contratou o Coordenador Líder, para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas da 3ª Emissão, sob o regime de melhores esforços com relação à totalidade das Cotas da 3ª Emissão.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na seção “5.1. Cronograma Estimativo da Oferta” deste Prospecto.

Condições Precedentes

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e de acordo com a regulamentação vigente é condicionado à integral satisfação cumulativa das seguintes condições, a serem cumpridas pelo Fundo ou pela Administradora, conforme o caso (“Condições Precedentes”):

- (a) fornecimento, pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário ao Coordenador Líder, em tempo hábil, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à 3ª Emissão de forma satisfatória para o Coordenador Líder e seus assessores legais externos;
- (b) contratação, manutenção e remuneração dos prestadores de serviços necessários à Oferta pela Administradora;
- (c) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora ou do Consultor Imobiliário; (ii) pedido de autofalência da Administradora ou do Consultor Imobiliário; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora ou do Consultor Imobiliário; (iv) propositura, pela Administradora ou pelo Consultor Imobiliário de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (d) negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária, conforme o caso, à celebração, validade, eficácia, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e necessários à Oferta;
- (e) obrigação da Gestora, do Consultor Imobiliário e da Administradora, nos documentos da Oferta, pelo cumprimento de todos os requisitos exigidos pela Resolução CVM 160, pelo Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, e pelo Código de Ofertas Públicas, e pelas demais leis e regulamentações aplicáveis para a realização da Oferta, conforme aplicáveis;
- (f) registro para distribuição e admissão das Cotas da 3ª Emissão para negociação junto à B3; e
- (g) divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Remuneração

Pelos serviços descritos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento dos seguintes comissionamentos:

- Comissão de Coordenação: o Coordenador Líder fará jus a remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculados com base no Preço de Emissão, multiplicado pelo número de Cotas da Terceira Emissão efetivamente integralizadas incluindo as Cotas da Terceira Emissão subscritas no Direito de Preferência; e
- Comissão de Distribuição: o Coordenador Líder fará a coordenação dos pagamentos das Instituições Participantes da Oferta que, por sua vez, farão jus a uma remuneração máxima equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Comissão de Distribuição Máxima"), calculado com base no Preço de Emissão, multiplicado pelo número de Cotas da Terceira Emissão efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta. O fator de Comissão do Participante Especial será dado conforme tabela abaixo:

Volume Captado (R\$) ¹	Fator de Comissão (%)
Até R\$ 10.000.000,00 (inclusive)	1,00%
Entre R\$ 10.000.000,00 (exclusive) a R\$ 50.000.000,00 (inclusive)	1,250%
Entre R\$ 50.000.000,00 (exclusive) a R\$ 100.000.000,00 (inclusive)	2,00%
Acima de R\$ 100.000.000,00 (exclusive)	2,50%

- Comissão Prêmio dos Coordenadores: O valor a ser pago ao Coordenador Líder como Comissão Prêmio dos Coordenadores referente aos valores efetivamente integralizados, pelos Participantes Especiais, no âmbito da Oferta será dado pela soma da diferença entre a remuneração máxima de distribuição de 2,50% (dois inteiros e cinco centésimos por cento), multiplicada pelo volume captado por cada Participante Especial conforme tabela acima, e, multiplicado pelo fator "P", conforme fórmula abaixo:

$$C = Dif \times P$$

Dif = soma da diferença entre a remuneração máxima de distribuição de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) e o Fator de Comissão de cada Participante Especial multiplicada pelo Volume Captado de cada Participante Especial conforme tabela acima

C = Comissão Prêmio dos Coordenadores

P = Dado em função do volume total distribuído na emissão e do tempo decorrido entre o Anúncio de Início e o Encerramento da Oferta, conforme tabela abaixo:

<u>Volume total distribuído na Emissão / Tempo decorrido</u>	Em até 2 meses	Após 2 meses
Até R\$ 100.000.000 (inclusive)	30%	10%
Entre R\$ 100.000.000 (exclusive) e R\$ 200.000.000 (inclusive)	50%	40%
Entre R\$ 200.000.000 (exclusive) e R\$ 300.000.000 (inclusive)	80%	70%
Entre R\$ 300.000.000 (exclusive) e R\$ 400.000.000 (inclusive)	100%	90%
Acima de R\$ 400.000.000	100%	100%

11.2 DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO:

- (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição;
- (b) a comissão de coordenação;

- (c) a comissão de distribuição;
- (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver;
- (e) outras comissões (especificar);
- (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas;
- (g) o custo unitário de distribuição;
- (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e
- (i) outros custos relacionados.

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo, com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição:

Custos Oferta	R\$	%	R\$ / Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.200.000,21	0,300%	0,34
Tributos Comissão de Estruturação	0,00	0,000%	0,00
Comissão de Distribuição	10.000.001,72	2,500%	2,81
Tributos Comissão de Distribuição	0,00	0,000%	0,00
Comissão de Sucess Fee	0,00	0,000%	0,00
Tributos Comissão de Sucess Fee	0,00	0,000%	0,00
Assessores legais	200.000,00	0,050%	0,06
Taxa de Registro de Emissor B3	0,00	0,000%	0,00
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	15.200,12	0,004%	0,00
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	45.600,43	0,011%	0,01
Taxa de Liquidação B3 (variável)	140.000,02	0,035%	0,04
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	154.451,91	0,039%	0,04
Taxa ANBIMA	0,00	0,000%	0,00
Despesas de marketing, <i>Roadshow</i> e Publicações	100.000,00	0,025%	0,03
Outros Custos	0,00	0,000%	0,00
TOTAL	11.855.254,40	2,96%	3,33

Os valores da tabela acima consideram o Valor Total da Oferta de R\$ 400.000.068,60 (quatrocentos milhões, sessenta e oito reais e sessenta centavos). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O VALOR TOTAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1 QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM:

- (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e
- (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

Caso seja identificado um Ativo no curso da presente Oferta, no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (i) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (ii) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 12 DESTE PROSPECTO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1 REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo art. 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), que atualmente rege o Regulamento do Fundo, podem ser encontradas nos seguintes capítulos do Regulamento: “Do Fundo”, “Do Objeto”, “Da Administração”, “Da Política de Investimento”, “Das Demonstrações Financeiras”, “Da emissão, distribuição, subscrição e integralização de Cotas”, “Da Política de Distribuição de Resultados”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário”, “Da Remuneração”, “Da Assembleia Geral”, “Do Representante dos Cotistas”, “Da Dissolução e Liquidação do Fundo”, “Da Tributação” e “Das Disposições Gerais.

Ainda que a Resolução CVM 175 tenha revogado a Instrução CVM 472, nos termos do Art. 134 da Resolução CVM 175, o Fundo poderá se adaptar às disposições da nova Resolução até 31 de dezembro de 2024, motivo pelo qual, permanece sendo regido pelas disposições da Instrução CVM 472.

As obrigações da Administradora previstas no art. 30 da Instrução CVM 472, podem ser encontradas no Regulamento no Artigo 22 e seguintes do “Capítulo IX - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário”. Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

13.2 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Administradora

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

A/C: Rodrigo de Godoy

Telefone: (11) 3206-8381

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com

Gestora

GENIAL GESTÃO LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conj. 91 (parte), Itaim Bibi

CEP 05438-132, São Paulo - SP

A/C: Rodrigo Selles

Telefone: (11) 3206-8381

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: www.genialgestão.com.br

14.2 NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ACESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO

Assessor Legal da Oferta

DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA ADVOGADOS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 6º e 7º andares

CEP 04543-011, São Paulo - SP

A/C: Helena Mendonça de Toledo Arruda

Telefone: (11) 4200-6600

E-mail: helenaarruda@duartegarcia.com.br

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

Escriturador

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

A/C: Rodrigo de Godoy

Telefone: (11) 3206-8381

E-mail: escrituração@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com

Custodiante

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

A/C: Rodrigo de Godoy

Telefone: (11) 3206-8381

E-mail: custodia@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi

CEP 01451-000, São Paulo - SP

A/C: Luis Gustavo Pereira / Luís Furukava Melo

Telefone: (11) 3576-6641

E-mail: lpereira@guide.com.br; luis.elo@guide.com.br; mercadodecapitais@guide.com.br

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

Consultor Imobiliário

NEWPORT REAL ESTATE LTDA.

Rua Jerônimo da Veiga, 164, Conjuntos 8 A; B; C e D

CEP 04536-900, São Paulo - SP

A/C: Daniel Cunha; Lucca Fernandes e Hugo Castro

Telefone: (11) 41183459

E-mail: backoffice@newport-realestate.com

Website: <http://www.newport-realestate.com/>

14.3 NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS

Auditor Independente

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Doutor Chucri Zaidan, 1240, 12º andar, sala 1203, Vila São Francisco (Zona Sul)

CEP 04711-130, São Paulo - SP

A/C: Aline Zagar de Souza

Telefone: (21) 3981 0500

E-mail: alinsouza@deloitte.com

Website: <https://www2.deloitte.com/br/pt.html>

14.4 DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 27 de julho de 2018, sob o nº 0319027, conforme o Ofício Circular nº 2/2017/SIN/CVM, e o Fundo encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6 DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

A Administradora garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

16.1 BASE LEGAL

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como base legal a Lei 8.668/93 e a Instrução CVM 472. Ainda que a Resolução CVM 175 tenha revogado a Instrução CVM 472, nos termos do Art. 134 da Resolução CVM 175, o Fundo poderá se adaptar às disposições da nova Resolução até 31 de dezembro de 2024, motivo pelo qual, permanece sendo regido pelas disposições da Instrução CVM 472.

16.2 HISTÓRICO DO FUNDO

Histórico de Rentabilidade

O NewPort Logística FII é fundo imobiliário cujo objetivo é investir em imóveis logísticos/industriais de alto padrão, com potencial para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

Em janeiro de 2024, o NEWL11 iniciou seu 5º ano de operação com foco em criar valor no portfólio atual e adquirir novos imóveis de alto padrão. Com histórico consistente de retorno sob capital investido, o Fundo pode ser considerado uma opção de investimento rentável em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. O Fundo elevou consistentemente o patamar de rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas, desde o início de suas atividades, e ainda possui potencial de apreciação do valor dos seus ativos imobiliários e conseqüentemente do valor de sua cota. No fechamento do último semestre de 2023, o fundo distribuiu R\$ 1,30 por cota e, novamente, o NEWL11 apresentou retorno financeiro superior aos demais FIIs do setor Logístico Industrial, nos últimos 4 anos, apresentando um retorno absoluto total próximo a 60% considerando todo o período desde o início do Fundo.

No mês de janeiro de 2024, a base de cotistas do NEWL11 cresceu mais 27,6% comparado com dezembro do ano anterior, sua liquidez segue crescendo e a equipe de gestão anunciou a distribuição de rendimentos de R\$ 0,95 por cota. Como consequência, o Fundo atingiu a marca de rentabilidade equivalente a 222% do CDI e a IFIX +12,4% ao ano, considerando todo o seu histórico.

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

Constituição do Fundo e Regulamento

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular da Administradora, datado de 11 de julho de 2016, o qual encontra-se devidamente registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1909565, de 18 de julho de 2018.

A versão vigente do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 1º de agosto de 2019.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo indeterminado, nos termos do Capítulo I do Regulamento e com o objetivo de proporcionar aos Cotistas obtenção de renda e remuneração adequadas

ao investimento realizado pelo Fundo, 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.

1ª Oferta Pública de Cotas

O Fundo realizou sua primeira emissão de Cotas, com a distribuição de 1.454.403 (um milhão, quatrocentas e cinquenta e quatro mil, quatrocentas e três) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, sendo totalidade das Cotas integralizada.

Aquisição NewLog Caxias do Sul

Em outubro de 2019, o NewPort Logística realizou a aquisição de um Imóvel logístico-industrial de excelente perfil técnico com área construída de 40.719 m² (quarenta mil e setecentos e dezenove metros quadrados), localizado no Município de Caxias do Sul, Estrada Estadual RS-122, nº 32.503, matriculado perante o Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul sob o nº 105.614 ("NewLog Caxias do Sul"), locado integralmente na modalidade atípica para a companhia Brinox Metalúrgica S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 92.038.108/0001-91 ("Brinox"), empresa de destaque no setor da indústria de transformação e produção de utilidades domésticas, para a qual a localização do imóvel é estratégica.

O valor total pago pelo NewLog Caxias do Sul foi de R\$ 82.440.217,09 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta mil, duzentos e dezessete reais e nove centavos) ("Preço"). O valor devido a título de aluguel vigente à época da aquisição era de R\$ 790.170,87 (setecentos e noventa mil, cento e setenta reais e oitenta e sete centavos).

O entorno NewLog Caxias do Sul é composto por imóveis de uso logístico/industrial vizinhos em função da ótima infraestrutura de acesso às principais rodovias para escoamento da produção e um porto seco a 400 metros de distância. 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.

Além da localização estratégica para o uso logístico, 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 e por componentes imobiliários tipicamente urbanos, como condomínios residências, comércios e serviços, indicando que a malha urbana de Caxias já atingiu o local.

O NewLog Caxias do Sul foi reavaliado em julho de 2023 a um valor justo de R\$ 130.052.000,00 (R\$ 3.194/m²), representando um aumento de 57,9% frente ao valor de aquisição, o que reforça a estratégia de Value-Add.

2ª Oferta Pública de Cotas

O Fundo realizou sua segunda emissão de Cotas, com a distribuição de 1.627.632 (um milhão, seiscentas e vinte e sete mil, seiscentas e trinta e duas) Cotas, pelo preço de emissão R\$ 101,79 (cento e um reais e setenta e nove centavos) por Cota, acrescido do custo unitário de distribuição equivalente a R\$ 2,04 (dois reais e quatro centavos) por Cota, perfazendo o preço total de R\$ 103,83 (cento e três reais e oitenta e três centavos) por Cota, com um montante total de subscrição equivalente a R\$ 168.997.030,56 (cento e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e sete mil, trinta reais e cinquenta e seis centavos), sendo que a totalidade das Cotas foi integralizada.

Aquisição NewLog Goiânia

Em maio de 2021, o Fundo adquiriu 100% do NewPort Log Goiânia, que possui (i) área construída de 73.013 m² (setenta e três mil e treze metros quadrados), (ii) 70.318 m² (setenta mil, trezentos e dezoito metros quadrados)

de área bruta locável (“ABL”), compreendida em dois galpões que se encontram 100% locados, e (ii) um terreno de aproximadamente 61.984 m² (sessenta e um mil, novecentos e oitenta e quatro metros quadrados) para expansão.

O valor total da transação, sem considerar ITBI e custos de registros, foi de R\$ 231.463.907,51 (duzentos e trinta e um milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, novecentos e sete reais e cinquenta e um centavos), composto pelo valor de aquisição dos galpões de R\$207.382.982,80 (duzentos e sete milhões, trezentos e oitenta e dois mil, novecentos e oitenta e dois reais e oitenta centavos) e o valor de aquisição do terreno remanescente de R\$24.080.924,71 (vinte e quatro milhões, oitenta mil, novecentos e vinte e quatro reais e setenta e um centavos). Antes mesmo de celebrar a Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos, no dia 8 de abril de 2021, o Fundo passou a ter direito sobre os aluguéis no valor total de R\$ 1.739.653,15 (um milhão, setecentos e trinta e nove mil, seiscentos e cinquenta e três reais e quinze centavos), representando um cap rate de 9,0% que considera o valor total pago pelo Imóvel. A aquisição foi concluída com a utilização de R\$ 91.463.907,51 (noventa e um milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, novecentos e sete reais e cinquenta e um centavos) proveniente de recursos do Fundo e R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), com recursos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados no âmbito de uma operação de securitização.

O imóvel está localizado em Goiânia, capital do estado de Goiás, maior cidade do Centro-Oeste, sendo superada apenas por Brasília. A cidade está localizada no eixo central do Brasil, a aproximadamente 200 km da capital federal, possuindo localização estratégica por estar na intersecção de importantes vias de acesso às regiões Norte, Nordeste e Sudeste do Brasil, com uma malha logística servida por variados modais de transporte.

O NewLog Goiânia está localizado a pouco mais de 1 km da Avenida Perimetral Norte, uma das principais vias da cidade de Goiânia, que permite fácil acesso às principais rodovias que ligam a cidade às diferentes regiões do país. O entorno do Imóvel é composto por imóveis de uso logístico/industrial e por componentes imobiliários tipicamente urbanos, como residências, comércios e serviços, indicando que a ocupação urbana da cidade avançou em direção ao Imóvel, o que representa grande potencial de valorização imobiliária. Às margens da Avenida Perimetral Norte estão localizados o maior Shopping Center do estado de Goiás e o Aeroporto Internacional de Goiânia, que estão aproximadamente a 2 km e 3,5 km de distância do Imóvel respectivamente.

O NewLog Goiânia foi reavaliado em julho de 2023 a um valor justo de R\$ 288.115.838,53 (R\$ 4.066/m²), representando um aumento de 20,9% frente ao valor de aquisição, o que reforça a estratégia de Value-Add.

Aquisição NewLog Sorocaba

O Fundo adquiriu em junho de 2021, 100% da unidade autônoma denominada Galpão A12, que possui (i) área privativa coberta de 3.382 m² (três mil, trezentos e oitenta e dois metros quadrados), (ii) área comum coberta edificada de 138 m² (cento e trinta e oito metros quadrados), e (iii) área construída total de 3.520 m² (três mil, quinhentos e vinte metros quadrados).

O valor total da transação, sem considerar o ITBI e custos de registros, foi de R\$ 6.213.080,00 (seis milhões, duzentos e treze mil e oitenta reais), pagos integralmente no ato da celebração da Escritura. O valor pago mensalmente a título de aluguel no momento da aquisição era de R\$ 48.936,94 (quarenta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos). A aquisição foi concluída exclusivamente por meio de recursos provenientes de emissões do Fundo.

O NewLog Sorocaba foi reavaliado em julho de 2023 a um valor justo de R\$ 8.557.000,00 (R\$ 2.431/m²), representando um aumento de 32,3% frente ao valor de aquisição.

Renovação Contratual NewLog Caxias do Sul

Em julho de 2021, o Fundo celebrou, um novo contrato de locação referente à totalidade da área bruta locável do ativo do NewPort Log Caxias do Sul, com a empresa Brinox pelo prazo de 10 (dez) anos, com início em 19 de maio de 2021 e término em 18 de maio de 2031.

O contrato previa na data de sua assinatura, aluguel mensal de R\$ 839.728,26 (oitocentos e trinta e nove mil, setecentos e vinte e oito reais e vinte e seis centavos), ajustados anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, carência do aluguel com vencimento em junho de 2021 e a concessão de descontos no aluguel mensal de R\$ 1,96/m² até o 6º mês e de R\$ 0,98/m² do 7º ao 12º mês. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá cumprir aviso prévio de 18 (dezoito) meses, pagar multa equivalente a 12 (doze) aluguéis, caso a rescisão ocorra antes do 60º (sexagésimo) mês do Contrato, e equivalente a 6 (seis) aluguéis, caso ocorra a partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês, e reembolsar os descontos e isenções recebidos no âmbito do Contrato. Adicionalmente, o Contrato prevê condições específicas para a contratação de fiança bancária de primeira linha com cobertura renovável de 12 aluguéis mensais como garantia substituta à fiança corporativa atual.

16.3 OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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.

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 8.245/1.991, 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 (“Política de Investimento”).

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 do Fundo, poderá se dar por meio da aquisição de:

- I. Direito real de propriedade sobre imóveis prontos, em construção e terrenos, assim como quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”);
- II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“SPE”, que, quando referidas em conjunto com os Imóveis, “Ativos Imobiliários”);
- 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 da 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 (“LH”);
- XI. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- XII. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e
- XIII. Quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (os ativos listados nos incisos III a XII acima serão designados no Regulamento como “Outros Ativos”, sendo que os Outros Ativos, quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários, serão designados como “Ativos”).

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.

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.

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.

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 representem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

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.

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.

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

Observando-se o disposto em 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 descritos acima, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Ativos de Liquidez"), a exclusivo critério da Administradora observado a recomendação do Consultor Imobiliário.

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

Critérios de Aquisição

A aquisição das participações nos Ativos Imobiliários pelo Fundo estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- I. avaliação das características do imóvel que venha a ser direta ou indiretamente adquirido e da região na qual está situado;
- II. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- III. o histórico de resultados;
- IV. as variáveis que influenciam nos resultados;
- V. as viabilidades econômica e financeira; e
- VI. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Os imóveis deverão estar localizados no território brasileiro.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, quanto em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo com os recursos gerados pelos Ativos investidos, captados através de emissão de novas cotas do Fundo e/ou através de operações de securitização e outras modalidades que venham a ser previstas na regulamentação.

Para recomendar a aquisição de um Ativo Imobiliário à Administradora, o Consultor Imobiliário deverá realizar análise qualitativa e/ou quantitativa (i) do imóvel; (ii) do locatário, caso aplicável; (iii) do contrato de locação, caso aplicável; e (iv) da rentabilidade ajustada aos riscos do investimento. Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória pelo Consultor Imobiliário, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

16.4 RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

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

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.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("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.

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. Este percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

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.

Sem prejuízo do disposto 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.

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

A Assembleia Geral poderá deliberar sobre a amortização das Cotas do Fundo.

16.5 TAXAS DO FUNDO

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida uma taxa de administração à Administradora, em quantia equivalente a:

- 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.

A Taxa de Administração, calculada diariamente na forma do *caput* deste Artigo, 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.

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

Taxa de Performance, Ingresso e Saída

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 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.

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

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 Parágrafo 10º do Artigo 28 do Regulamento não serão aplicáveis.

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.

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

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.

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.

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 Parágrafo 10º do Artigo 28 do Regulamento, sendo que, a fórmula de cálculo da Taxa de Performance nestes casos será:

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

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 Parágrafo 10º do Artigo 28 do Regulamento; e
- 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.

O pagamento da Taxa de Performance, nos termos dos incisos I, II e III do Parágrafo 7º do Artigo 28 do Regulamento, 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 Parágrafo 10º do Artigo 28 do Regulamento 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.

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.

A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais (“SELIC”) desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

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.

As parcelas da Taxa de Performance a que faz jus o Consultor Imobiliário, inclusive nas hipóteses previstas no inciso I do Parágrafo 7º deste Artigo, serão pagas diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário.

16.6 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras do Fundo; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora deverá reentregar o formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3 em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º da Instrução CVM 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, exceto o relatório do Auditor Independente.

Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpra à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM. As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Forma de divulgação de informações

Conforme mencionado acima, as informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

16.7 BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Breve histórico da Administradora

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 90.000.000.000,00 (noventa bilhões de reais) sob sua administração.

Breve histórico da Gestora

A Genial Gestão, gestora de produtos estruturados do Grupo Genial, possui ampla expertise em ativos ilíquidos, desde a estruturação e gestão de Fundos Imobiliários (FIIs) listados em Bolsa, até a gestão e recuperação de crédito (FIDCs) e de investimentos em participações (FIPs). Atualmente, com mais de R\$ 29 bilhões em ativos sob gestão (AuM), distribuídos em 91 fundos, 122.000 investidores em FIIs listados e 120 investidores institucionais, a Genial Gestão é uma das maiores gestoras de investimentos alternativos do país.

Breve histórico do Consultor Imobiliário

A NewPort Real Estate é uma gestora independente de ativos imobiliários que atua ativamente em todas as fases do investimento em Real Estate - da originação, aquisição e desenvolvimento ao desinvestimento. Com um time de 10 sócios e experiência coletiva de mais de 100 anos no mercado imobiliário, a NewPort Real Estate é responsável pela gestão de cerca de R\$ 500 milhões em ativos imobiliários.

O comitê de investimentos da NewPort Real Estate é responsável pela tomada de decisão durante a condução de todas as etapas do ciclo do investimento. O comitê é composto por sócios que se reúnem semanalmente e colocam os interesses dos investidores e o dever fiduciário como ponto central de todas as decisões e ações do dia a dia dos ativos.

Na NewPort Real Estate cada investimento é cuidadosamente analisado considerando o mercado onde o ativo-alvo está localizado, a qualidade do imóvel, seus ocupantes, e os contratos envolvidos na transação imobiliária. Contamos com um dealflow proprietário constante e uma rede de parceiros local e internacional. Adotando uma abordagem diligente, com rigor analítico multidisciplinar através do conhecimento prático do mercado, seus ciclos e especificidades de cada classe de ativo imobiliário, o time da NewPort Real Estate busca incansavelmente maximizar o retorno de seus investimentos com perfil conservador de gestão de riscos, integridade inegociável e transparência na comunicação com seus clientes e parceiros.

Desde a fundação da NewPort Real Estate, todas as pessoas que compõem a sua equipe e sua cultura se mantêm fiéis aos valores e princípios de (i) Boa Fé e Meritocracia (ii) Busca pela Excelência e Visão de Longo Prazo (iii) Integridade, Conservadorismo e Disciplina no Dever Fiduciário (iv) Austeridade e Respeito às pessoas, ao negócio e ao entorno.

16.8 ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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 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 judiciosa, 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;

- XXVIII. Realizar novas emissões de cotas, até o limite do Capital Autorizado, conforme solicitações do Consultor Imobiliário;
- XXIX. 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 Artigo 24º do Regulamento 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.

Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes e no Regulamento, caberá à Gestora, 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.

16.9 ATRIBUIÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

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; Monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;
- XV. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- XVI. 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 472;
- XVII. 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;
- XVIII. 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
- XIX. Quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das cotas do Fundo.

16.10 TRIBUTAÇÃO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo foram elaboradas com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação do Regulamento e deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

Tributação aplicável ao Fundo:

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

Como exceção à regra geral de não tributação, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Adicionalmente, não obstante a regra geral de isenção de tributação na receita operacional do Fundo, os investimentos que venham a ser realizados em participações societárias serão tributados diretamente nas sociedades, de acordo com o regime de tributação aplicável à referida sociedade investida pelo Fundo.

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

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

Os ganhos de capital e rendimentos 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.

Tributação aplicável aos Cotistas:

IOF/Câmbio: 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 relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. 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.

IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07. Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos 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, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em

funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

Imposto de Renda: A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

Cotistas Residentes no Brasil

Em relação aos Cotistas residentes no Brasil, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.

Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida, aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) do parágrafo acima. Em relação ao tópico (iii), a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

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

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





ATO DO ADMINISTRADOR DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.527.626/0001-47
(“Fundo”)

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 13 de janeiro de 2017, neste ato representado por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.626/0001-47 (“Fundo”), com seu regulamento, datado de 1º de agosto de 2019, devidamente registrado junto à CVM (“Regulamento”), mediante prévia recomendação da **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“Consultor Imobiliário”);

CONSIDERANDO QUE:

- I. Nos termos do Artigo 18 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), a Administradora está autorizada a aprovar uma oferta de cotas do Fundo, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, limitada ao montante máximo de R\$ 1.5000.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), desde que observados os demais requisitos previstos nos incisos do parágrafo 1º do Artigo 18 do Regulamento;
- II. Nesta data, estão disponíveis R\$ 1.004.596.672,71 (um bilhão, quatro milhões, quinhentos e noventa e seis mil, seiscentos e setenta e dois reais e setenta e um centavos) do total do Capital Autorizado e, no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio do Fundo estão alocados em Ativos (conforme definidos

no Regulamento), de forma que se encontram cumpridos os requisitos previstos no *caput* do Artigo 18 do Regulamento;

- III. A Administradora deseja aprovar uma oferta pública de distribuição primária, conforme prévia recomendação do Consultor Imobiliário, sob rito de registro automático de distribuição, de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Cotas da Terceira Emissão" e "Terceira Emissão", respectivamente), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e com a legislação e a regulamentação aplicáveis ("Oferta");

RESOLVE APROVAR:

1. A realização da Terceira Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:
- (i) Valor Total da Oferta: Inicialmente, até R\$ 400.000.068,60 (quatrocentos milhões, sessenta e oito reais e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) e a emissão das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo);
 - (ii) Quantidade de Cotas da Terceira Emissão: Serão emitidas, inicialmente, até 3.565.063 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil e sessenta e três) Cotas da Terceira Emissão, sendo que essa quantidade poderá ser aumentada em até 25% (vinte por cento), correspondente a até 891.265 (oitocentas e noventa e uma mil, duzentas e sessenta e cinco) Cotas da Terceira Emissão ("Cotas Adicionais" e "Lote Adicional"), a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário. Caso seja emitida a totalidade das Cotas Adicionais, a quantidade total de Cotas da Terceira Emissão será de 4.456.328 (quatro milhões, quatrocentas e cinquenta e seis mil, trezentas e vinte e oito) Cotas da Terceira Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 500.000.001,60 (quinhentos milhões e um reais e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 514.839.573,84 (quinhentos e quatorze milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição;
 - (iii) Lote Suplementar: Não haverá a distribuição de lote suplementar de Cotas da Terceira Emissão;

- (iv) Classe(s) das Cotas da Terceira Emissão: Classe única;
- (v) Quantidade de Séries: A Terceira Emissão será realizada em até 5 (cinco) séries, sendo certo que, conforme o disposto no Artigo 26, inciso VII, do Regulamento, a divisão em séries é feita **somente** para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas. As Cotas da Terceira Emissão objeto da:
- (a) 1ª (primeira) série, serão integralizadas à vista, na Data Estimada de Integralização da 1ª Série (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado) prevista no Cronograma Estimativo da Oferta que estará previsto no prospecto da Oferta (respectivamente, "1ª Série", "Data de Integralização da 1ª Série" e "Prospecto"); (b) 2ª (segunda) série, serão integralizadas até 6 (seis) meses após a Data de Integralização da 1ª Série ("2ª Série"), conforme chamada de capital realizada pela Administradora, mediante orientação do Consultor Imobiliário, na forma prevista nos compromissos de investimento firmados pelos investidores ("Chamada de Capital"); (c) 3ª (terceira) série, serão integralizadas até 12 (doze) meses após a Data de Integralização da 1ª Série ("3ª Série"), conforme Chamada de Capital; (d) 4ª (quarta) série, serão integralizadas até 18 (dezoito) meses após a Data de Integralização da 1ª Série ("4ª Série"), conforme Chamada de Capital; e (e) 5ª (quinta) série, serão integralizadas até 24 (vinte e quatro) meses após a Data de Integralização da 1ª Série, conforme Chamada de Capital ("5ª Série", que quando referida em conjunto com a 1ª Série, a 2ª Série, a 3ª Série e a 4ª Série, "Séries"). Não há quantidades de Cotas da Terceira Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries, sendo certo que a alocação das Cotas da Terceira Emissão em cada Série dependerá da demanda dos subscritores das Cotas da Terceira Emissão por cada Série, cujo atendimento será realizado a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Consultor Imobiliário, e/ou por ordem de chegada, conforme melhor especificado no item "Procedimento de Alocação de Ordens" abaixo, podendo, ainda, haver concentração da totalidade das Cotas da Terceira Emissão em uma única Série, hipótese em que as Séries subseqüentes serão canceladas;
- (vi) Valor unitário das Cotas da Terceira Emissão: R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos) por Cota da Terceira Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Emissão"). Nos termos do Artigo 18, parágrafo 1º, do Regulamento do Fundo, o valor de cada Cota da Terceira Emissão foi fixado com base no valor médio de fechamento da cota no mercado

da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) dos 120 (cento e vinte) dias anteriores à data de 29 de fevereiro de 2024;

- (vii) Custo Unitário de Distribuição: Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da Terceira Emissão, um custo equivalente a 2,96% (dois inteiros e noventa e seis centésimos por cento) por Cota da Terceira Emissão, correspondente a R\$ 3,33 (três reais e trinta e três centavos) (“Custo Unitário de Distribuição”), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência;
- (viii) Preço de Integralização: O valor nominal unitário por Cota da Terceira Emissão, isto é, o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,53 (cento e quinze reais e cinquenta e três centavos) por Cota da Terceira Emissão (“Preço de Integralização”);
- (ix) Direito de Preferência: Nos termos do Artigo 18, parágrafo 1º, inciso II, do Regulamento, será assegurado àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (inclusive), o direito de preferência na subscrição das Cotas da Terceira Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,75351175717 (“Direito de Preferência”). A quantidade máxima de Cotas da Terceira Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Terceira Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas da Terceira Emissão, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido na forma e nos prazos previstos no Prospecto da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil

subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (1) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (2) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(b)” acima (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros exclusivamente por meio do Escriturador;

- (x) Cotas Remanescentes: Após o procedimento descrito no item (ix) acima e a divulgação do comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, a quantidade de Cotas da Terceira Emissão remanescente será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo) para os Investidores (conforme definidos abaixo) da Oferta;
- (xi) Procedimento de Alocação de Ordens: O Coordenador Líder verificará, de acordo com os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado em cada uma das Séries, devendo ser observado o Investimento Mínimo (“Procedimento de Alocação”).

Os Investidores serão alocados, prioritariamente, por ordem de chegada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, observado que: (i) os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos) serão alocados prioritariamente na 1ª Série; e (ii) os Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos) serão alocados prioritariamente nas 2ª a 5ª Séries. Não obstante o disposto acima, o Coordenador Líder terá discricionariedade para aceitar e ratear as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores, nos montantes individuais que, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, melhor atendam aos objetivos da Oferta e do Fundo, podendo levar, ainda, em consideração a relação que mantém com determinados Investidores.

Será realizado, no mínimo, um Procedimento de Alocação. No entanto, se ainda existirem Cotas não subscritas quando da realização do primeiro Procedimento de Alocação, serão realizados

um ou mais Procedimentos de Alocação até o encerramento da Oferta, observado o disposto no Prospecto da Oferta.

- (xii) Procedimentos para Subscrição e Integralização: No ato da subscrição de Cotas da Terceira Emissão, cada subscritor (a) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; (b) assinará a declaração da condição de Investidor Qualificado (conforme definido abaixo); e (c) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas da Terceira Emissão por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração da ordem de investimento, do Termo de Aceitação da Oferta e do Compromisso de Investimento, quando aplicável. As Cotas da Terceira Emissão deverão ser integralizadas, observado o Cronograma Estimativo da Oferta (conforme definido no Prospecto): (1) com relação ao Direito de Preferência, à vista, em moeda corrente nacional, nas datas de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; (2) com relação às Cotas da 1ª Série, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, na Data Estimada de Integralização da 1ª Série (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado), junto ao Coordenador Líder; e (3) com relação às demais Séries, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme Chamadas de Capital (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado, se durante o Período de Subscrição);
- (xiii) Público-alvo da Oferta: As Cotas da Terceira Emissão são destinadas a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), isto é: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11, da Resolução CVM 30; (b) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (c) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos

próprios (“Investidores”), sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. Para os fins do Procedimento de Alocação, serão considerados: (1) “Investidores Não Institucionais”, os Investidores Qualificados que sejam pessoas naturais; e (2) “Investidores Institucionais” os demais Investidores que não se enquadrem na definição de Investidores Não Institucionais.

Adicionalmente, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais (conforme abaixo definidos); (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Participantes Especiais, a Administradora e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais, pela Administradora, pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Terceira Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução

CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da Terceira Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;

- (xiv) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da Terceira Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 30.000.036,00 (trinta milhões e trinta e seis reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 267.380 (duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e oitenta) Cotas da Terceira Emissão;
- (xv) Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota da Terceira Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e de R\$ 115,53 (cento e quinze reais e cinquenta e três centavos), considerando Custo Unitário de Distribuição (“Investimento Mínimo”), sendo tal montante válido para qualquer Investidor;
- (xvi) Coordenador Líder: O coordenador líder da Oferta será a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”);
- (xvii) Instituições Participantes da Oferta: O processo de distribuição das Cotas da Terceira Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de Termo Adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto) e também por meio do envio de carta convite às referidas instituições (“Carta Convite”), disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“Coordenadores” e “Participantes Especiais”, que, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a

contratação dos Coordenadores e Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, até o Dia Útil anterior ao último Procedimento de Alocação;

- (xviii) Regime de Distribuição: Melhores Esforços para a totalidade das Cotas da Terceira Emissão, inclusive para as Cotas Adicionais;
- (xix) Prazo de Distribuição: A subscrição das Cotas da Terceira Emissão deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no Prospecto e o Cronograma Estimativo da Oferta;
- (xx) Registro de Distribuição e Negociação: As Cotas da Terceira Emissão serão registradas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e (c) custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas da Terceira Emissão, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota da Terceira Emissão, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Cotas da Terceira Emissão bloqueadas para negociação, observado que referidas Cotas da Terceira Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3, após a divulgação do Formulário de Liberação, do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da Terceira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, observada ainda a restrição à negociação prevista no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160;

- (xxi) Destinação de Recursos: Os recursos líquidos a serem obtidos com a Terceira Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, na medida em que estes identifiquem e negociem ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a política de

investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas para o Fundo pelo Consultor Imobiliário, como base para suas recomendações para o Administrador.

No curso do estudo de cada nova aquisição, entre diversos outros critérios, o Consultor Imobiliário, leva em consideração, três critérios-chave para recomendar ao Administrador a tomada de decisões de investimento em nome do Fundo: (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) priorização de contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação do capital investido. As informações sobre os ativos em estudo e sobre os critérios de aquisição de ativos imobiliários serão encontradas no Estudo de Viabilidade, Anexo III do Prospecto Definitivo.

Com os recursos da 3ª Emissão a Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, pretende adquirir, em nome do Fundo, preferencialmente ativos imobiliários alugados por meio de contratos de locação “atípicos” (assim entendidos como os baseados no Artigo 54-A da Lei 8.245/1991) ou que tenham possibilidade de serem alugados com base em contratos de longo prazo e seguros.

Adicionalmente, observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, na aquisição para exploração, preferencialmente, de empreendimentos imobiliários construídos, prontos e ocupados, terrenos para desenvolvimento ou imóveis em construção, voltados para uso logístico, industrial ou comercial, incluindo centros logísticos de distribuição, fábricas e demais ativos do setor 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 8.245/1991, 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, conforme definidos no Regulamento.

(xxii) Devolução de Valores: Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores da Oferta e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, sobre o cancelamento da Oferta. Tanto na hipótese de eventual cancelamento da Oferta, quanto em qualquer outra situação que resulte no direito de retratação dos Investidores da Oferta ou dos Cotistas, caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da Terceira Emissão, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência), com base no Preço de Integralização, acrescidos dos rendimentos correspondentes a 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta e/ou de qualquer outra situação que resulte no direito de retratação dos Investidores da Oferta ou dos Cotistas; e

(xxiii) Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta serão descritos no Fato Relevante e no Prospecto.

2. A ratificação de todos os atos necessários à realização da Oferta que já tenham sido praticados.

Exceto quando especificamente definidos neste instrumento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento e no Prospecto.

Este “Ato do Administrador do *Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário*” será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 4 de março de 2024.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Assinaturas seguem na próxima página)

(página de assinaturas do “Ato do Administrador do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário” de 4 de março de 2024)

BANCO GENIAL S.A.

Nome: Rodrigo Godoy

Cargo: 006.651.417-77

Nome: Cíntia Sant’ana de Oliveira

Cargo: 026.654.557-22



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PEJ2Q-NWZXA-JCYZR-AFLAE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Rodrigo de Godoy (CPF 006.651.417-77)

Cintia Sant'ana de Oliveira (CPF 026.654.557-22)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PEJ2Q-NWZXA-JCYZR-AFLAE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



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

01 de agosto de 2019.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO II - DO OBJETO	3
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO.....	4
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	8
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
CAPÍTULO VI - DAS COTAS	12
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	13
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	18
CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	20
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO.....	29
CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	35
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL	36
CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	43
CAPÍTULO XIV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	45
CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO	46
CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	48
ANEXO I - CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO.....	51
ANEXO II - MODELO DE SUPLEMENTO DE NOVA EMISSÃO DE COTAS.....	53
ANEXO III - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS	54

REGULAMENTO DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste documento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais e veículos ou fundos de investimento, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno sobre seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, **(i)** até que as cotas do **FUNDO** sejam objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), ou **(ii)** até que o **FUNDO** apresente prospecto, na forma do § 2º do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas, **(a)** investidores profissionais ("Investidores Profissionais"), conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), e **(b)** investidores qualificados ("Investidores Qualificados"), conforme definidos no artigo 9º-B da mesma Instrução CVM 539, estes últimos única e exclusivamente mediante negociação das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 2º - 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 (“FII”), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. São terceiros contratados pelo **FUNDO**, desde sua constituição, para prestar serviços, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** (devidamente descrito no Art. 5º deste Regulamento), contratado para, de forma exclusiva, prestar os serviços de análise, seleção, acompanhamento e administração de empreendimentos imobiliários, inclusive das obras de melhorias ou reformas, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição de Ativos.

Art. 4º - O **FUNDO** é administrado pela **BRASIL 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, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** 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, doravante designada **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, por meio e nos termos de contrato de consultoria especializada celebrado entre a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** (“Contrato de Consultoria Especializada”), 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 da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e do Artigo 5º, Parágrafo 6º, incisos II e III, deste Regulamento, e para atuar como departamento técnico especializado da **ADMINISTRADORA**, responsável pela análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários, nos termos do art. 29, I, da Instrução CVM 472. As

atribuições do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** estão descritas no Artigo 24 deste Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada. O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** fará jus a uma remuneração pelos serviços de consultoria, nos termos previstos no Contrato de Consultoria Especializada, a qual está incluída na Taxa de Administração (abaixo definida) e será paga pelo **FUNDO** diretamente ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, na forma do Parágrafo 2º do Artigo 27, além da Taxa de Performance, conforme estabelecido no Artigo 28 deste Regulamento.

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à manutenção e ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade ou titularidade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a listagem do **FUNDO** e a admissão à negociação de suas cotas em mercado organizado e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, as recomendações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral").

Parágrafo 1º - A alienação dos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos) pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, constituindo o instrumento de alienação, quando se tratar de Imóveis (conforme abaixo definidos), documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 1º e 2º do artigo 72 da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1.993"), sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO**, ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1.993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - As atividades de gestão de valores mobiliários do **FUNDO**, previstas no art. 29, VI, da Instrução CVM 472 serão exercidas por instituição devidamente habilitada para tanto ("**GESTOR**"). Tais serviços serão prestados, inicialmente, pela **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, sendo certo que a **ADMINISTRADORA**, desde já, concorda em contratar em nome do **FUNDO**, sociedade ligada ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, que esteja devidamente habilitada para prestar tais serviços para assumir as atribuições de **GESTOR**. O **GESTOR** fará jus a uma remuneração pelos serviços de gestão de valores mobiliários do **FUNDO**, a qual está incluída na Taxa de Administração e será paga pelo **FUNDO** diretamente ao **GESTOR**, na forma do Parágrafo 2º do Artigo 27.

Parágrafo 5º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos empreendimentos

imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 6º - O serviço listado no inciso I do Parágrafo 5º deste Artigo 6º, podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para tanto. O serviço listado no inciso IV do Parágrafo 5º deste Artigo 6º pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e/ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 8º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e/ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Art. 7º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 8º - 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 (conforme abaixo definidos) que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Único - 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 Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/1.991” ou “Lei do Inquilinato”), 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 deste Regulamento, podendo, ainda, compreender a aquisição de Outros Ativos (“Política de Investimento”).

Art. 9º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando a atender aos objetivos acima e observados esta Política de Investimento e os critérios constantes neste Regulamento, incluindo no Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição de:

- I. Direito real de propriedade sobre imóveis prontos, em construção e terrenos, assim como quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis");
- II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE", que, quando referidas em conjunto com os Imóveis, "Ativos Imobiliários");
- 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 da 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 ("LH");
- XI. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- XII. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e

XIII. Quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (os ativos listados nos incisos III a XIII deste Artigo 9º serão designados neste Regulamento como “Outros Ativos”, sendo que os Outros Ativos, quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários, serão designados como “Ativos”).

Parágrafo 1º - Caso os investimentos do **FUNDO** em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos) 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 472.

Art. 10º - 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 deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - 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 neste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - 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**.

Parágrafo 3º - 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.

Parágrafo 4º - 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.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O **FUNDO** poderá alienar livremente os Ativos e os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos) integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - Observando-se o disposto neste 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 Artigo 9º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de

renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** (“Ativos de Liquidez”), a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender às suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 11º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - 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**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Art. 12º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 13º - 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.

Art. 14º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Art. 15º - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** (“1ª Emissão”), com as características descritas no suplemento que constitui o Anexo III deste Regulamento (“Suplemento da 1ª Emissão”).

Parágrafo 1º - As cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM 476, sendo que cada série terá a aplicação mínima por investidor prevista no Suplemento da 1ª Emissão. As cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, nos termos e condições previstos no Suplemento da 1ª Emissão e nos respectivos boletins de subscrição ou compromissos de investimento, conforme o caso, na forma dos §§ 4º e 5º do artigo 11 da Instrução CVM 472, não sendo permitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 2º - A oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão poderá ser encerrada mediante a colocação da quantidade mínima de cotas prevista no Suplemento da 1ª Emissão, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral. Todos os custos relacionados à 1ª Emissão serão arcados diretamente pelo **FUNDO**.

Art. 16º - As distribuições públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas pela **ADMINISTRADORA** ou por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários a ser(em) definida(s) oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

Parágrafo 1º - A subscrição de cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Adicionalmente ao boletim de subscrição e previamente à subscrição das cotas, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento em cotas do **FUNDO**, descritos no prospecto, se houver, e no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento, descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá declarar que é Investidor Profissional, sendo que tal declaração poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM e na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com a publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros

em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e (h) outros custos relacionados às ofertas (“Custo Unitário de Distribuição”), o qual será arcado pelos subscritores das cotas no âmbito da distribuição primária das cotas.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo anterior, não serão cobradas pelo **FUNDO** taxas de ingresso ou de saída.

Art. 17º - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV deste Regulamento.

Art. 18º - Caso (i) a **ADMINISTRADORA**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, entenda pertinente para fins de cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO** 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) (“Capital Autorizado”), devendo, ainda, observar o disposto nos incisos do Parágrafo 1º, a seguir.

Parágrafo 1º - 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 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.

Parágrafo 2º - 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 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá realizar emissões privadas de cotas, nos termos previstos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - 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**.

Art. 19º - 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 Parágrafo 1º deste Artigo, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso e conforme aplicável, e na forma deste Regulamento e do artigo 11 da Instrução CVM 472, não sendo permitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 1º - 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 Parágrafo 3º deste Artigo e observados o artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472, bem como a Política de Investimento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 3º - As cotas de cada nova emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso e se aplicável.

Art. 20º - 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.

Parágrafo 1º - 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 Artigo.

Parágrafo 2º - 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 deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial quanto às disposições relativas à Política de Investimento.

Parágrafo 3º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na referida Instrução.

Parágrafo 4º - 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**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.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 21º - 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.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência

(“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.

Parágrafo 2º - 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 deste Regulamento.

Parágrafo 3º - 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.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 2º e 3º, 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.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições relativas ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - 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.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 2º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 22º - 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 neste 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 deste 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 472 e neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. Observar as disposições constantes neste 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 judiciosa, 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 deste 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 Artigo 24º deste Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada, assim como da Taxa de Performance (abaixo definida);

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 presente Regulamento, do Contrato de Consultoria Especializada e da legislação aplicável.

Art. 23º - Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes e neste 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.

Art. 24º - Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes, neste 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 neste 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 deste 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 neste 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 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 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**.

Art. 25º. As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores (www.brasilplural.com), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - 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.

Art. 26º - 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 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.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo 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 presente Regulamento ou na regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Art. 27º - 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.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração, calculada diariamente na forma do *caput* deste Artigo, 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**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Art. 28º - 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.

Parágrafo 1º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 2º - 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 Parágrafo 10º deste Artigo não serão aplicáveis.

Parágrafo 3º - O valor unitário da Taxa de Performance por cota (“TP”) será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DYBenchmark)]$$

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*, 5,0% (cinco por cento) ao ano proporcional ao período de apuração.

Parágrafo 4º - Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - 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.

Parágrafo 7º - 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 neste Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada; ou (c) quando da modificação deste 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 Parágrafo 10º deste Art. 28, sendo que, a fórmula de cálculo da Taxa de Performance nestes casos será:

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

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 Parágrafo 10º deste Art. 28.

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 neste 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.

Parágrafo 8º - 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 Parágrafo 10º deste Art. 28 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.

Parágrafo 9º - 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.

Parágrafo 10º - A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais (“SELIC”) desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

Parágrafo 11º - 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.

Parágrafo 12º - As parcelas da Taxa de Performance a que faz jus o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, inclusive nas hipóteses previstas no inciso I do Parágrafo 7º deste Artigo, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 29º - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - 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, em todos os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, 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 Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 30º - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do presente Regulamento, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º deste Artigo;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo o disposto no Artigo 18 deste Regulamento (Capital Autorizado);
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não for previsto e disciplinado no presente Regulamento;
- VII. Observado o previsto no Artigo 19, 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 neste 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**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, 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.

Parágrafo 2º - A alteração deste 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**.

Parágrafo 3º - Este 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 472; e (iv) para inclusão dos Suplementos anexos, que tratam dos dados finais resumidos de cada distribuição de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

Art. 31º - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - 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 neste Regulamento.

Parágrafo 2º - 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 472.

Parágrafo 3º - 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.

Parágrafo 4º - 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.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O percentual referido no Parágrafo 4º deverá ser calculado com base nas participações constantes no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**, observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

Art. 32º - 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.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata este Artigo 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 472; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo 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 472.

Parágrafo 3º - Caso os cotistas ou o representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 31, acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos no Artigo 32, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no

Parágrafo 5º do Artigo 31, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 33º - 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.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 30, 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.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - 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.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - 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 neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo 33 e nas demais disposições deste 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.

Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 8º - 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.

Art. 34º - 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.

Parágrafo 1º - 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* deste Artigo.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, 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.

Parágrafo 4º - 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 Parágrafo 3º.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 35º - 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 Parágrafo 5º do Artigo 33 deste Regulamento.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo 2º deste Artigo quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no referido Parágrafo 2º; (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 Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/1.976" ou "Lei de Sociedades Anônimas"), conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 36º - 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.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - 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.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 37º - 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 neste Regulamento.

Art. 38º - 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**.

Art. 39º - 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.

Parágrafo 1º - 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**.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - 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 Parágrafo 1º do Artigo 39 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, a dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as disposições da Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

Art. 40º - 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.

Art. 41º - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros FII 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.

Art. 42º - 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 Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1.999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/1.999").

Art. 43º - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o artigo 16 da Lei nº 8.668/1.993.

*Tributação dos cotistas do **FUNDO***

Art. 44º - 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).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, em conformidade com a Lei Federal nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, conforme alterada ("Lei nº 11.033/2.004"), o cotista pessoa física, observado o Parágrafo 2º, a seguir, 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 bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - 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**.

Art. 45º - 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;
- II. de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

Art. 46º - 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.

Parágrafo Único - O disposto neste Capítulo XV 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.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47º - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

Art. 48º - Em vista da natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer

garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 49º - O direito de voto do **FUNDO** em reuniões ou assembleias das sociedades investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, de acordo com a Política de Voto da **ADMINISTRADORA**, disponível para consulta em sua página na rede mundial de computadores (www.brasilplural.com), observada a recomendação prévia do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** do **FUNDO**, sempre que o exercício do direito de voto referir-se a imóvel integrante, direta ou indiretamente, da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 50º - As informações ou documentos referidos na Seção I e na Seção II do Capítulo VII da Instrução CVM 472 poderão ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Art. 51º - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de cotistas coincidir com um dia que não seja útil, nos termos do Parágrafo Único deste Artigo, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente.

Parágrafo Único - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 52º - As aplicações realizadas pelos cotistas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, bem como de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado ou grupo econômico da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, e, ainda, com qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Art. 53º - Este Regulamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

Art. 54º - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Regulamento.

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

ANEXO I AO REGULAMENTO DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO

A aquisição das participações nos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO** estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- i. avaliação das características do imóvel que venha a ser direta ou indiretamente adquirido e da região na qual está situado;
- ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- iii. o histórico de resultados;
- iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
- v. as viabilidades econômica e financeira; e
- vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Os imóveis deverão estar localizados no território Brasileiro.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, quanto em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos Ativos investidos, captados através de emissão de novas cotas do **FUNDO** e/ou através de operações de securitização e outras modalidades que venham a ser previstas na regulamentação.

Para recomendar a aquisição de um Ativo Imobiliário à **ADMINISTRADORA**, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** deverá realizar análise qualitativa e/ou quantitativa (i) do imóvel; (ii) do locatário, caso aplicável; (iii) do contrato de locação, caso aplicável; e (iv) da rentabilidade ajustada aos riscos do

investimento. Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**ANEXO II AO REGULAMENTO DO
 NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

MODELO DE SUPLEMENTO DE NOVA EMISSÃO DE COTAS

Exceto se aqui disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos desta emissão de cotas do **FUNDO**.

Volume total:	R\$ [] ([] reais).
Séries:	[]
Quantidade de cotas:	[] ([]) cotas.
Lote Adicional:	[].
Preço de emissão:	R\$ [] ([] reais) por cota.
Preço de subscrição:	R\$ [] ([] reais) por cota.
Forma de integralização:	[].
Distribuição parcial e volume mínimo:	Será admitida a distribuição parcial, observado o número mínimo de [] ([]) cotas, totalizando o volume mínimo da oferta de R\$ [] ([] reais), para a manutenção desta emissão.
Aplicação mínima por investidor:	[].
Tipo de Distribuição:	Primária.
Forma de Distribuição:	[].
Público-alvo da oferta:	[].
Período de colocação:	[].
Coordenador Líder:	[].

**ANEXO III AO REGULAMENTO DO
NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

Exceto se aqui disposto de forma diversa, aplicam-se a este suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 1ª Emissão de cotas do **FUNDO**.

Volume total:	R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais).
Séries:	7 (sete) séries, sendo certo que, conforme o disposto no artigo 11, § 1º, da Instrução CVM 472, a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas.
Quantidade de cotas:	4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) cotas, sem prejuízo das Cotas Adicionais (abaixo definidas).
Lote Adicional:	A quantidade de cotas poderá ser aumentada, a critério da ADMINISTRADORA, em até 20% (vinte por cento) (" <u>Cotas Adicionais</u> ").
Preço de emissão:	R\$ 100,00 (cem reais) por cota.
Preço de subscrição:	R\$ 100,00 (cem reais) por cota.
Forma de integralização:	As cotas objeto da: (i) 1ª Série, serão integralizadas à vista, na data especificada no boletim de subscrição (" <u>Data de Integralização da 1ª Série</u> "); (ii)

	<p>2ª Série, serão integralizadas até 60 (sessenta) dias após a Data de Integralização da 1ª Série; (iii) 3ª Série, serão integralizadas até 120 (cento e vinte) dias após a Data de Integralização da 1ª Série; (iv) 4ª Série, serão integralizadas até 180 (cento e oitenta) dias após a Data de Integralização da 1ª Série; (v) 5ª Série, serão integralizadas até 240 (duzentos e quarenta) dias após a Data de Integralização da 1ª Série; (vi) 6ª Série, serão integralizadas até 300 (trezentos) dias após a Data de Integralização da 1ª Série; e (vii) 7ª Série, serão integralizadas até 360 (trezentos e sessenta) dias após a Data de Integralização da 1ª Série.</p>
Distribuição parcial e volume mínimo:	<p>Será admitida a distribuição parcial, observado o número mínimo de 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) cotas, totalizando o volume mínimo da oferta de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), para a manutenção da 1ª Emissão.</p>
Aplicação mínima por investidor:	<p>10 (dez) cotas, equivalente ao valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).</p>
Tipo de Distribuição:	<p>Primária.</p>
Forma de Distribuição:	<p>Esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.</p>
Público-alvo da oferta:	<p>Investidores Profissionais.</p>

Período de colocação:	Máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.
Coordenador Líder:	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.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: e37cc1683ca0701c3ee1a58c19ead931

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 01/08/2019 , protocolado sob o nº 1925652 e averbado ao protocolo nº 1925651, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



Características do documento original

Arquivo: REGULAMENTO_32527626000147_01.0
8.2019_NEWPORT LOGISTICA Fil.pdf
Páginas: 56
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 28/11/2018 à 28/11/2019

Data/Hora computador local: 01/08/2019 08:30:03

Carimbo do tempo: Não







Estudo de Viabilidade

NEWLII – Track record

Destaques do Fundo ⁽¹⁾



Maior Retorno Financeiro

entre os FIs de logística⁽¹⁾



514 bps
de Prêmio *yield* ⁽²⁾



38,2%
de *Equity upside* ⁽¹⁾

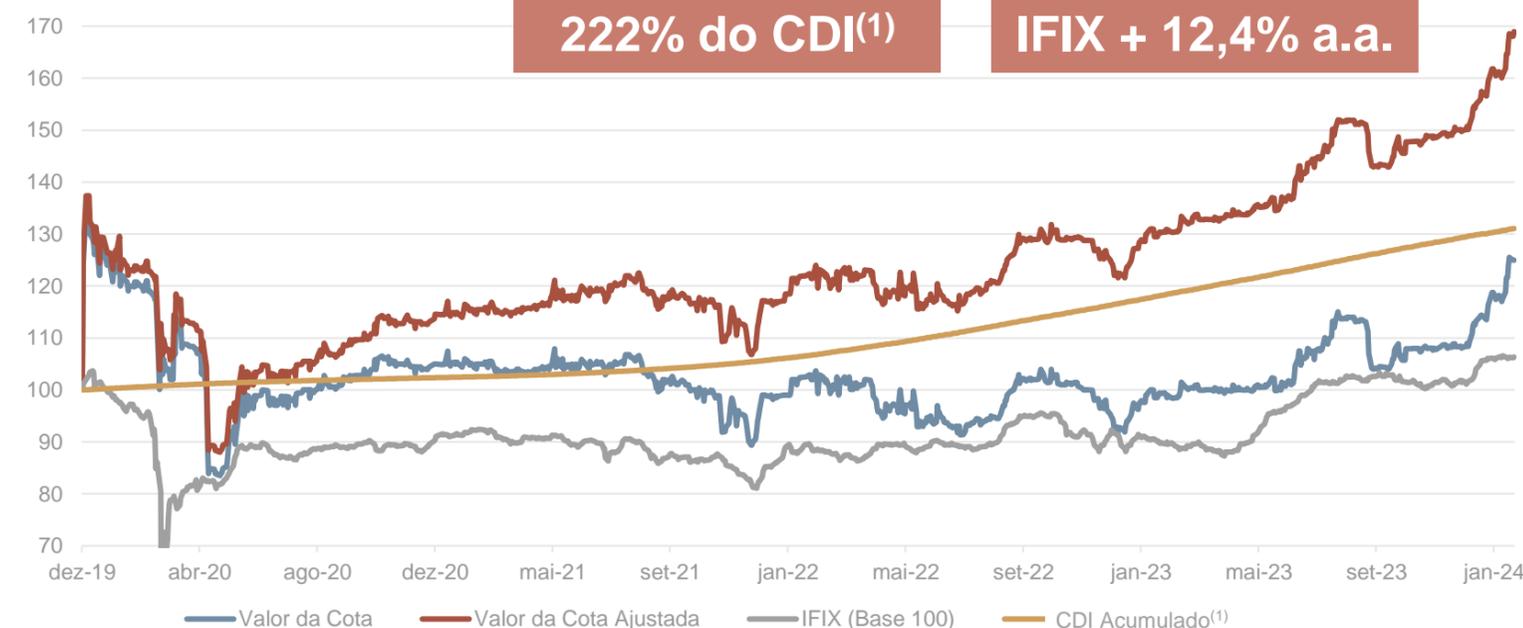


7,7 anos
de prazo médio de locação

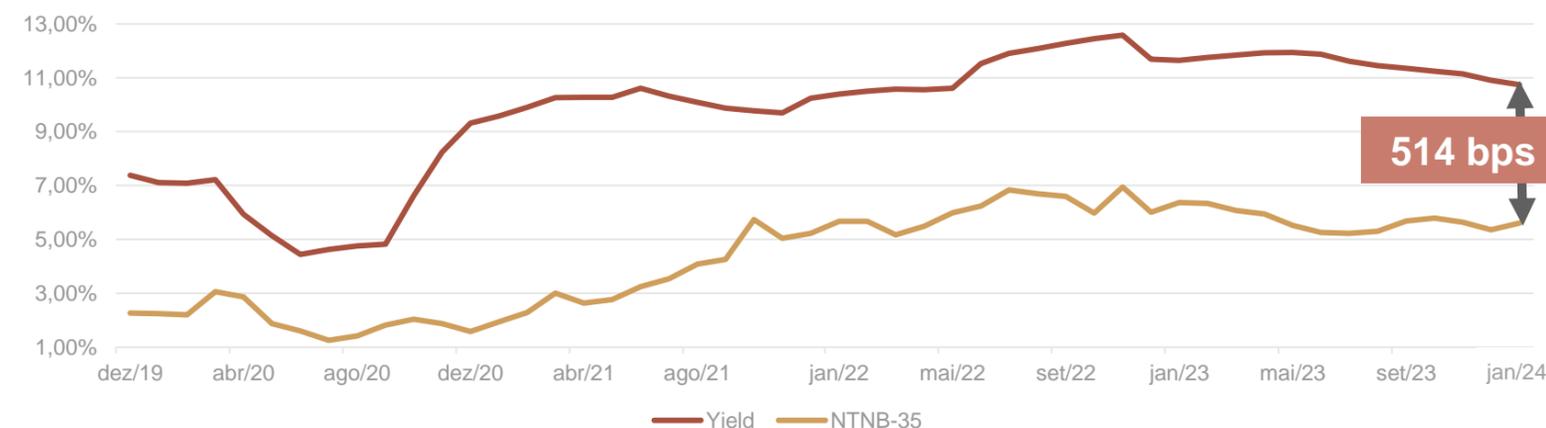


0% de Vacância

Evolução do Fundo versus Benchmarks ⁽³⁾

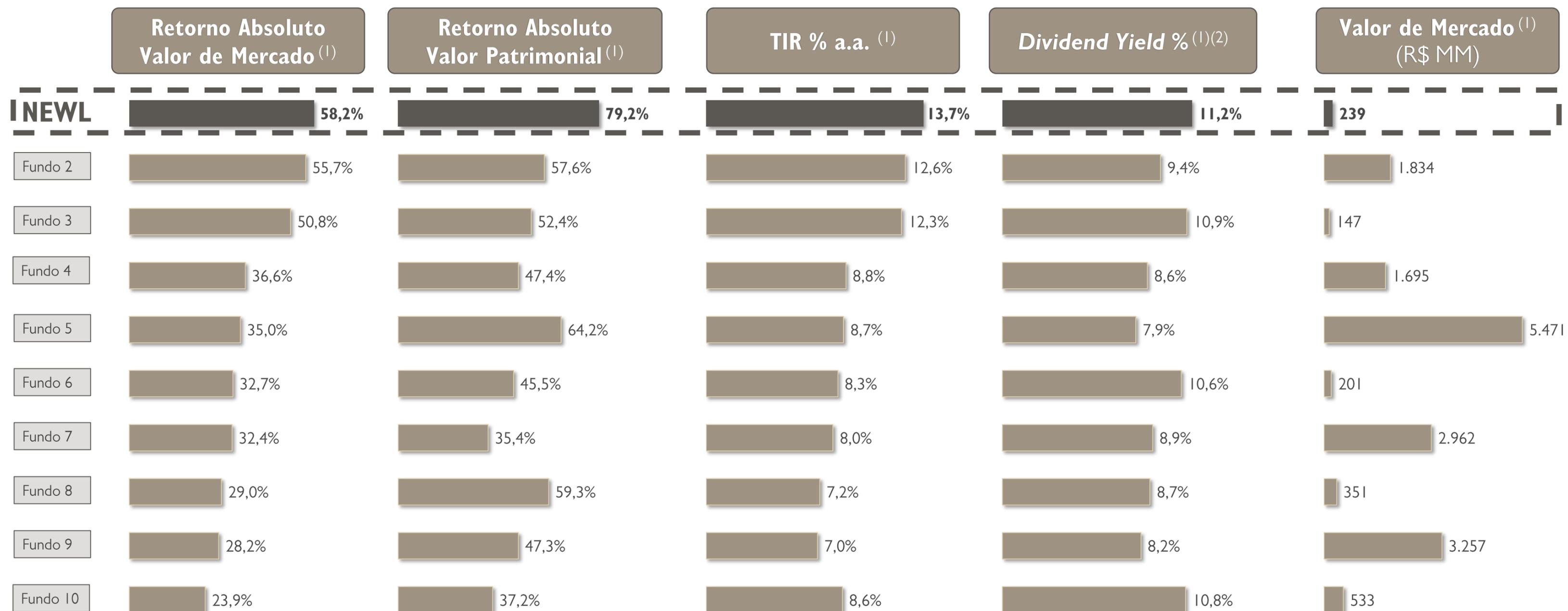


Yield NEWLII versus NTN-B 2035 ⁽²⁾⁽³⁾



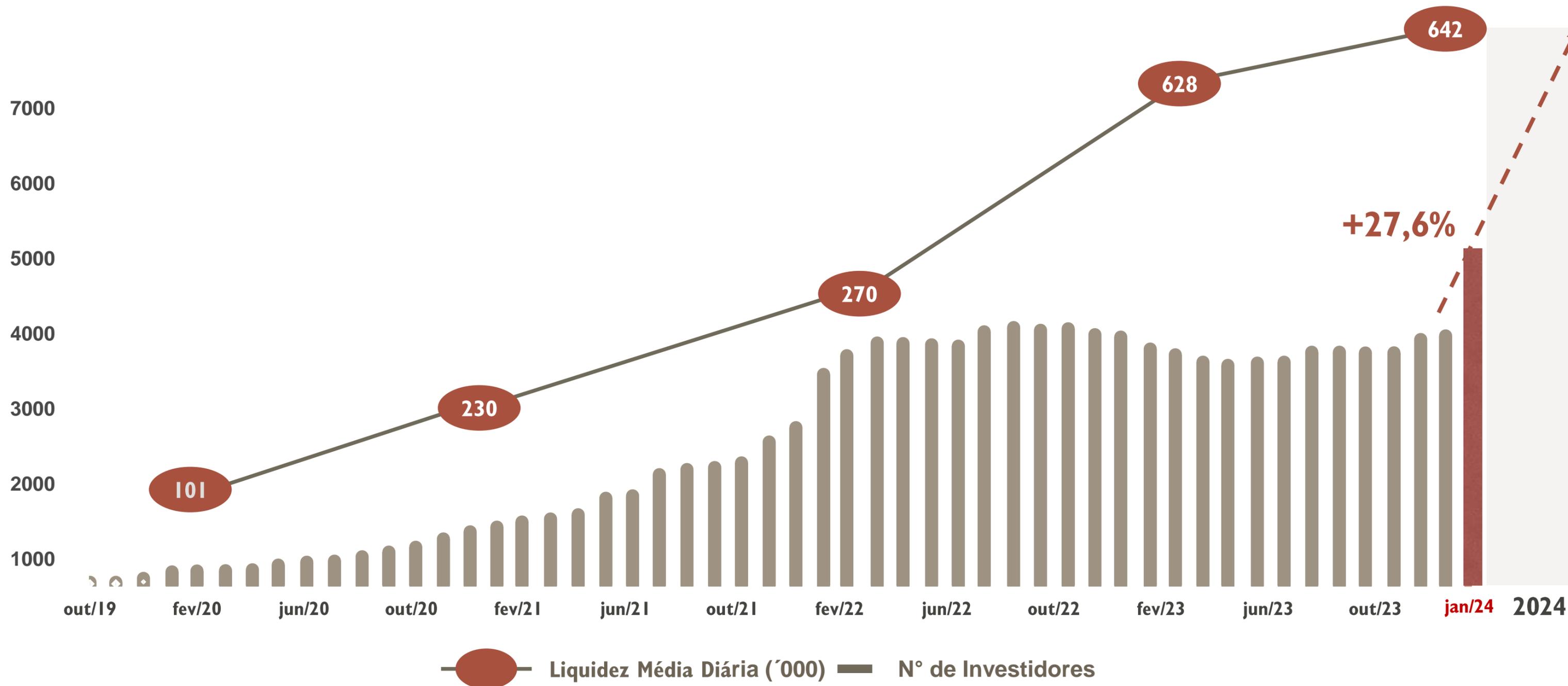
Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário; (2) Considera os dividendos dos últimos seis meses anualizados (jul/23 à jan/24); (3) Considera o período entre out/19 e jan/24. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Rentabilidade dos FIs Logístico/Industriais – de out/19 a dez/23



Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste material; (2) Considera os rendimentos distribuídos no 2º Semestre de 2023. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Evolução de liquidez e quantidade de cotistas do NEWLI I



Fonte: Newport Real Estate.

3ª Emissão de Cotas e Destinação dos Recursos

Resumo dos Termos da Emissão

Emissão	3ª Emissão de Cotas
Público Alvo	Investidor Qualificado
Montante da Oferta	R\$ 400.000.068,60
Cota da Emissão	112,20 ⁽³⁾
Custo Unitário de Distribuição	2,96%
Procedimento de Alocação	1ª série: Ordem de Chegada 2ª a 5ª séries: Discricionário

Cronograma da Oferta – Principais Datas

- 08/03** ● Anúncio de Início
- 15/03** ● Início do Direito de Preferência
Início do Período de Subscrição
- 01/04** ● Encerramento do Direito de Preferência
- 17/04** ● Data Estimada da 1ª Liquidação
- 04/09** ● Data máxima de encerramento da oferta

Pipeline de Imóveis Alvo

Faturamento do Inquilino⁽²⁾

Região

Prazo (anos) e Atipicidade

Value add do imóvel

Portfólio Prioritário <i>Cap Rate 10% a 12%</i>	A	500MM - 1 bi	Sudeste	15 - Atípico	Potencial de Expansão
	B	1 - 5 bi	Centro-Oeste	15 - Atípico	Potencial de Expansão
	C	1 - 5 bi	Sul	15 - Atípico	Potencial de Expansão
Portfólio Secundário <i>Cap Rate 9,0% a 11%</i>	D	10 - 15 bi	Sudeste	15 - Atípico	Oportunístico
	E	1 - 5 bi	Nordeste	10 - Típico	Oportunístico
	F	10 - 15 bi	Sudeste	15 - Atípico	Oportunístico
	G	1 - 5 bi	Sudeste	10 - Atípico	Potencial de Expansão

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: 1) Caso seja captado o Valor Total da Oferta; 2) Em reais; 3) Valor total com custo de distribuição: R\$ 115,53. Para mais informações sobre a Destinação de Recursos, vide o item “3. Destinação dos Recursos” a partir da página 12 do Prospecto. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

Plano de Expansão do Portfólio de Imóveis do NEWLI I

Perspectiva de Retorno dos Investimentos

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Quantidade de Cotas	855.793	1.177.306	3.565.063
Valor (R\$/Cota)	100,00	101,79	112,20
Yield Anual⁽¹⁾ (%)	12,1 ⁽³⁾	11,9 ⁽³⁾	11,9 ⁽⁴⁾
TIR⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	17,3	24,9	22,2
Retorno Absoluto⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	181,7	162,1	196,8
Nº de Inquilinos	1	5	8
Alavancagem LTV (%) ⁽¹⁾	0	37,4	19,9

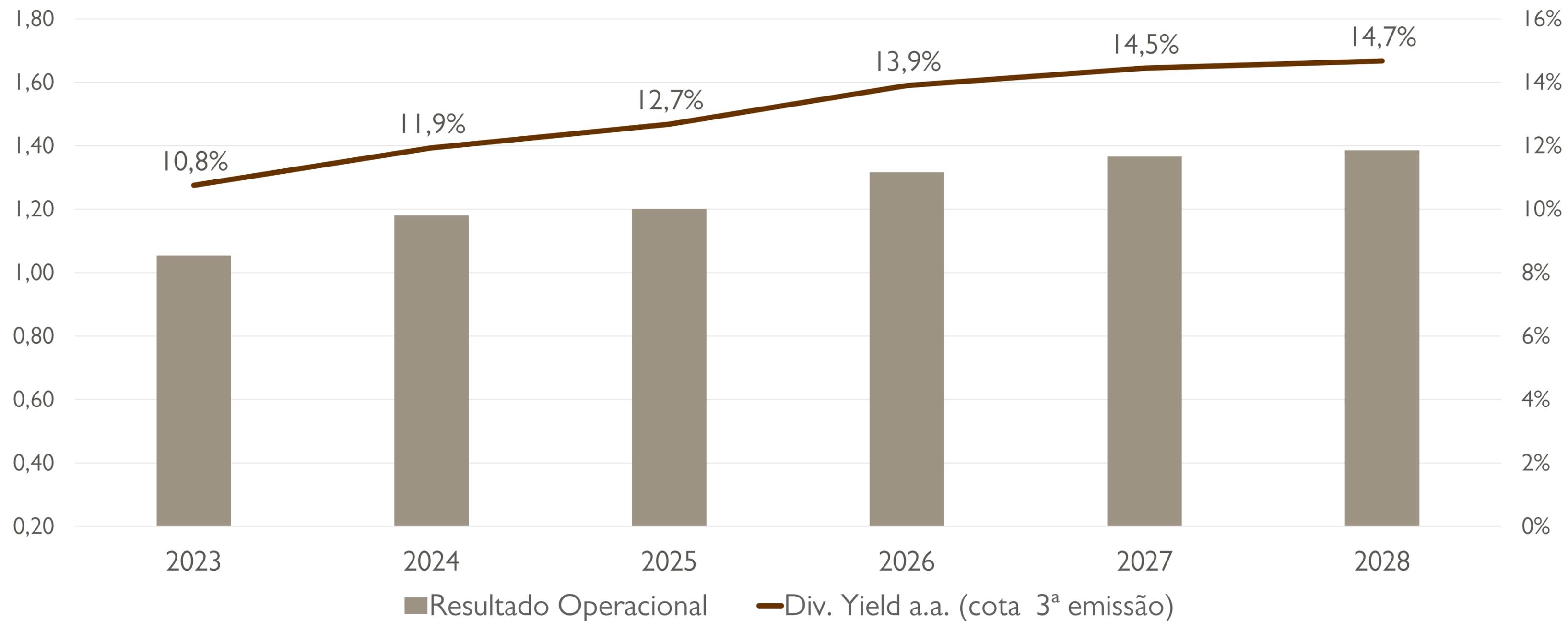
Descrição dos Ativos do Portfólio

	Portfólio Atual	Portfólio Prioritário
Nº de Imóveis	3	3
ABL (m²)	114.557	123.447
Vacância (%)	0	0
Aluguel Mensal (R\$/m²)	27,41	25,52
Prazo Médio "WAULT"⁽¹⁾ (Anos)	7,7	15,0
Potencial de Expansão (m²)	43.638	45.709
Potencial Aluguel Adicional (R\$)	1.090.950	1.005.613 ⁽⁵⁾

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário; (2) Considera venda pelo valor patrimonial da Cota; (3) Considera o rendimento do 2º Semestre de 2023; (4) *Dividend Yield* previsto para o ano após investimentos futuros; (5) Considera o valor de R\$22/m² de aluguel. Para mais informações sobre a Destinação de Recursos, vide o item "3. Destinação dos Recursos" a partir da página 12 do Prospecto. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

Perspectiva de geração de renda

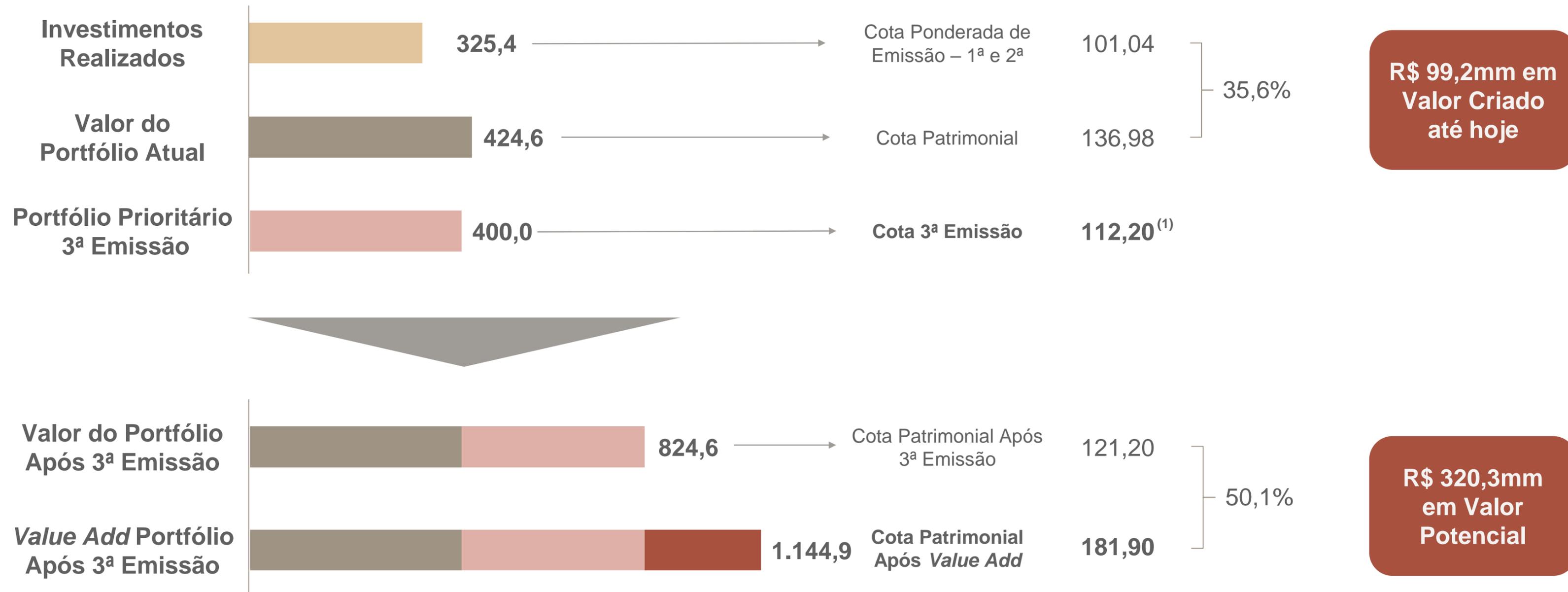
Yield calculado com base no valor da Cota da 3ª Emissão⁽¹⁾



Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Valores previstos para a cota de emissão de R\$ 112,20. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Perspectiva de multiplicação de capital

Potencial de Valorização da Cota Atual e Após a 3ª Emissão



Fonte: NewPort Real Estate. Nota: Valores em milhões de reais; (1) Valor da Emissão definido pela média do valor de negociação das cotas nos 120 dias de negociação anteriores à 29/02. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.



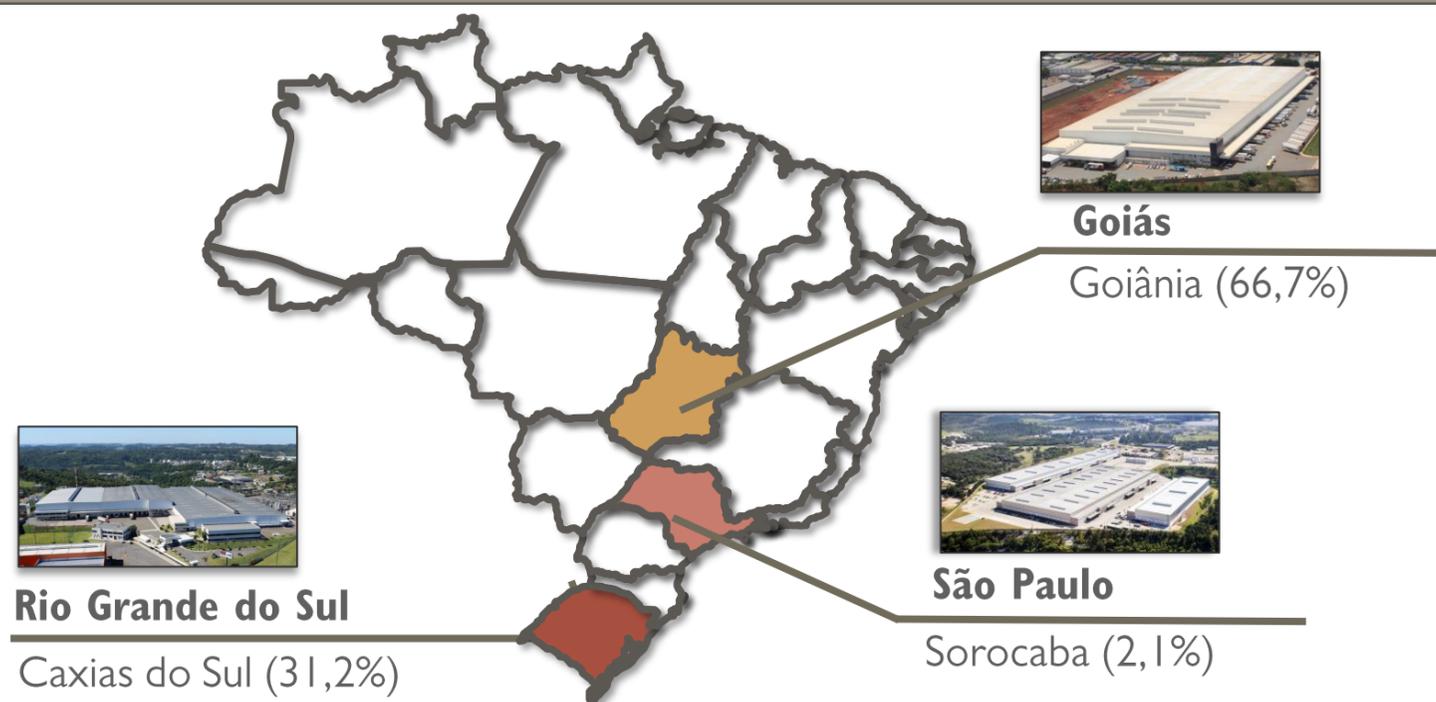
0 Newport Logística FII - NEWLI I

NewPort Logística – Linha do Tempo



Portfólio do Fundo

Receita (% Localização)



Indicadores do Portfólio Imobiliário

Imóveis	3
Área Bruta Locável⁽¹⁾ (m²)	114.557
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)	27,41

Imóveis do Portfólio

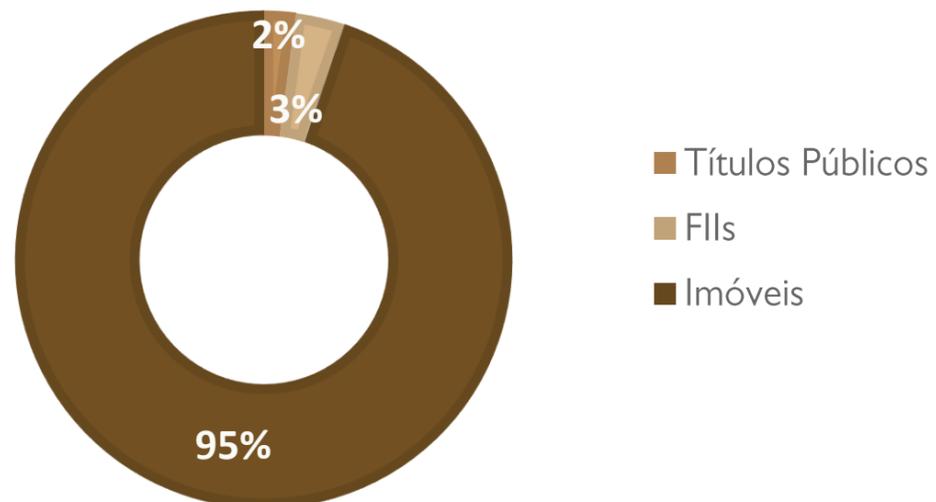
Ativo	Locatários	Área de Terreno (m ²)	Área Locável (m ²)	Vacância (%)	% da Receita
NewLOG Goiânia	3	244.103	70.318	0,0%	66,9%
NewLOG Caxias do Sul	1	79.675	40.719	0,0%	31,2%
NewLOG Sorocaba	1	3.520	3.520	0,0%	1,9%
Portfólio	5	327.298	114.557	0,0%	100%

Portfólio do Fundo – Classes de Ativos, Locatários e Contratos de Locação

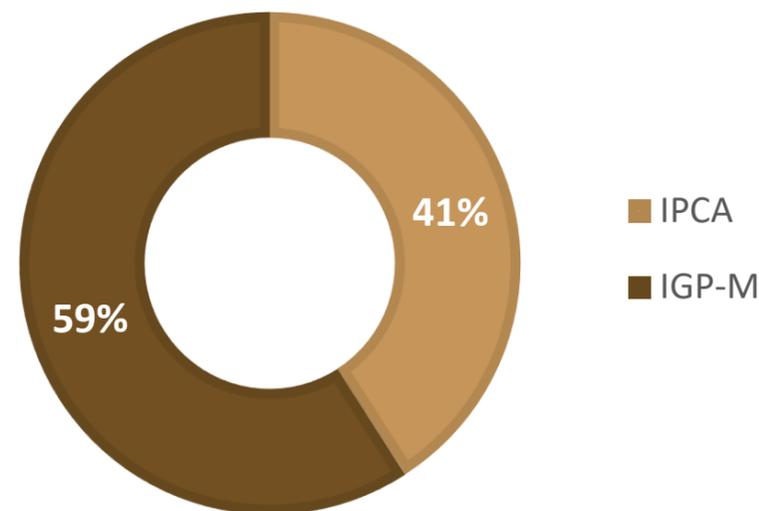


NewLOG Caxias do Sul

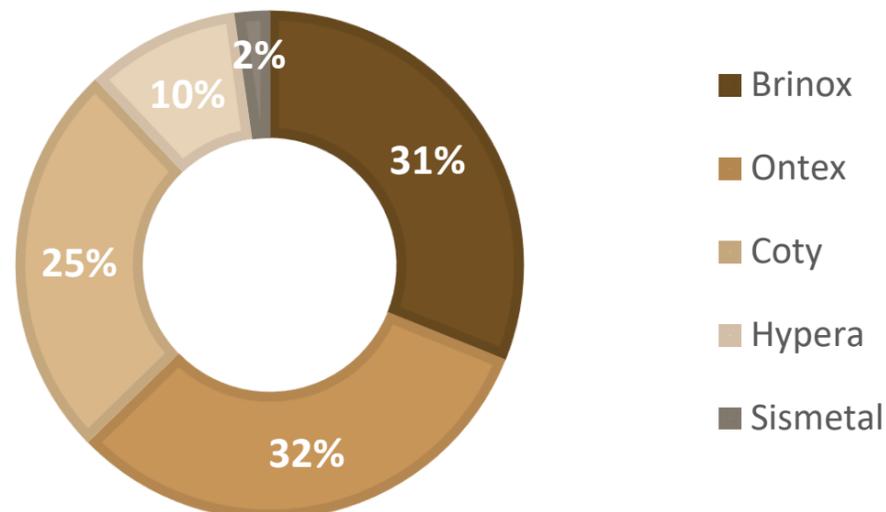
Classe de Ativos (% de ativos)



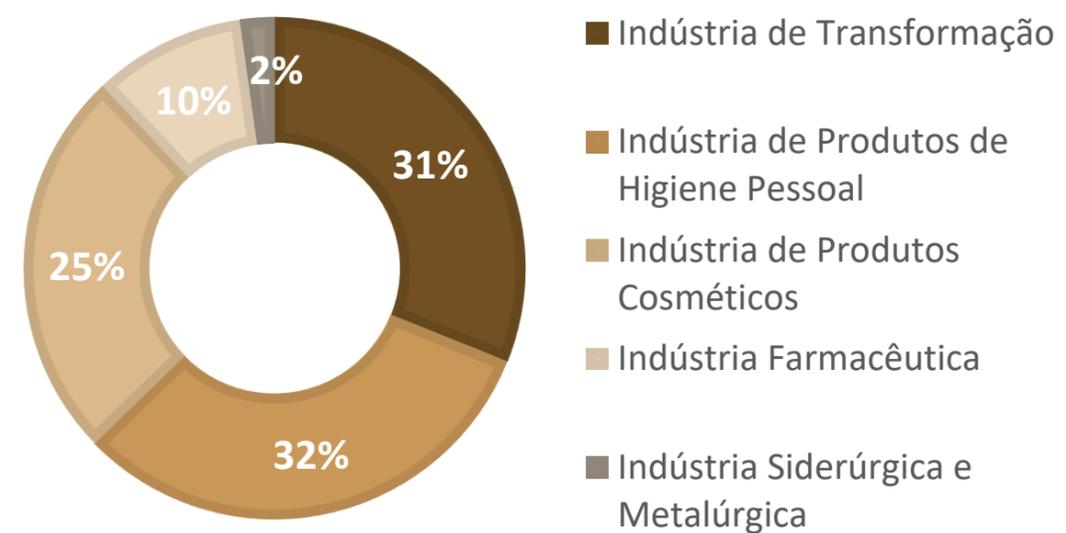
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



Por Atividade dos Locatários (% da Receita)



Fonte: Newport Real Estate

Descrição Detalhada dos Imóveis do NEWLII



NEWLOG CAXIAS DO SUL



LOCALIZAÇÃO

Caxias do Sul - RS



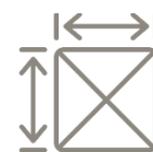
DATA DA AQUISIÇÃO

Outubro de 2019



LOCATÁRIOS

- Grupo Brinox



ABL

40.719 m²



ACESSO

O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso às rodovias BR-116 e BR-453

NEWLOG GOIÂNIA



LOCALIZAÇÃO

Goiânia - GO



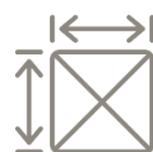
DATA DA AQUISIÇÃO

Maio de 2021



LOCATÁRIOS

- Hypera
- Coty
- Ontex



ABL

70.318 m²



ACESSO

O ativo possui fácil acesso à Av. Perimetral Norte e BR-153



NEWLOG SOROCABA



LOCALIZAÇÃO

Sorocaba - SP



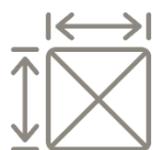
DATA DA AQUISIÇÃO

Junho de 2021



LOCATÁRIOS

- Sismetel



ABL

3.520 m²



ACESSO

O ativo possui fácil acesso às rodovias Raposo Tavares, Castelo Branco e Senador José Ermírio de Moraes ("Castelinho")

Evolução do Fundo NewPort Logística – NEWLI I

OUT/2019 JAN/2020 JUL/2020 JAN/2021 JUL/2021 JAN/2022 JUL/2022 JAN/2023 JUL/2023 JAN/2024

Valor de Mercado da Cota (R\$)

100,00	123,50	98,00	106,00	106,60	103,70	94,40	99,39	115,00	124,96
--------	--------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	--------	--------

Valor Patrimonial da Cota (R\$)

100,99	101,05	101,80	114,50	115,67	115,60	120,23	120,11	136,93	136,97
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Número de Investidores

51	216	384	920	1.746	3.325	3.998	3.727	3.676	5.019
----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Liquidez Média Diária (mil Reais)

0	144	28	55	137	354	257	125	636	642
---	-----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Valor Médio (R\$/m²) ⁽¹⁾

2.029	2.538	2.008	2.162	2.658	2.901	2.909	3.000	3.326	3.508
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Prazo Médio Ponderado dos Contratos “WAULT” (anos)

1,9	1,7	1,2	0,7	10,2	9,6	9,2	8,7	8,2	7,7
-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----

Indicadores
do Fundo

Indicadores
dos Ativos

Resultados e Rendimentos do Fundo

DRE NEWLI I (R\$ '000)	2ºS 2019 ⁽¹⁾	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021	1ºS 2022	2ºS 2022	1ºS 2023	2ºS 2023	1ºS 2024 ⁽²⁾
(+) Receita Imobiliária	2.371	3.120	5.163	9.549	17.648	21.865	22.563	22.865	22.666	3.786
(+) Receita Financeira	75	25	24	85	719	1.287	1.122	918	1.361	163
(+) Lucro Imobiliário	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Total de Receitas	2.446	3.145	5.187	9.634	18.367	23.152	23.685	23.783	24.027	3.949
(-) Total de Despesas	-221	-1.023	-914	-1.218	-7.624	-11.033	-11.347	-10.877	-11.210	-1.837
(=) Resultado	2.225	2.122	4.274	8.416	10.743	12.119	12.338	12.905	12.817	2.112
(=) Rendimento	2.045	2.054	4.108	8.009	10.267	11.589	11.792	12.178	12.300	1.931
(=) Resultado Médio (R\$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	0,88	0,99	1,01	1,06	1,05	1,04
(=) Rendimento Médio (R\$/cota)	0,60	0,40	0,80	0,93	0,84	0,95	0,97	1,00	1,01	0,95
(=) Saldo acumulado/cota ⁽³⁾	0,09	0,12	0,20	0,40	0,64	0,90	1,17	1,49	1,75	1,84

Nota: (1) Considera resultados desde o IPO; (2) Considera resultados até o mês de referência deste material – janeiro de 2024; (3) Saldo acumulado no último mês de cada semestre. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO.

NewLOG Caxias do Sul – Aquisição Concluída – Outubro de 2019

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição **R\$ 82,4 milhões**

Valor de Aquisição **R\$ 2.025/m² ⁽²⁾**

Prazo de Pagamento **100% à vista**

**CAP RATE⁽¹⁾:
11,97%**

Termos do Contrato de Locação

Aluguel Mensal Atual **R\$ 981.006,16** – reajuste anual pelo IPCA.

Contrato Vencimento em 19 de maio de 2031

Multa por Rescisão Antecipada

- 12 aluguéis caso rescisão ocorra até o 60º mês;
- 6 aluguéis a partir do 61º mês;
- Devolução de descontos e isenções

Aviso Prévio 18 meses ocupados ou indenizados

Garantia Fiança Corporativa

Outros detalhes do Novo Contrato de Locação

O Contrato prevê uma carência do aluguel, com vencimento em junho de 2021, e a concessão de descontos no aluguel mensal de R\$ 1,96/m² até o 6º mês e de R\$ 0,98/m² do 7º ao 12º mês. Adicionalmente, o Contrato prevê condições específicas para a contratação de fiança bancária de primeira linha, com cobertura renovável de 12 aluguéis mensais como garantia substituta à fiança corporativa atual.

Imagem Aérea



Imagem Interna

Fonte: NewPort Real Estate; Nota (1) Aluguel anual vigente na aquisição dividido pelo Valor Total da Aquisição; (2) Valor de Aquisição dividido pela Área Total Locável.

NewLOG Caxias do Sul – Aquisição Concluída – Outubro de 2019

Valores de Aquisição (R\$ Milhões)

Valor Total da Aquisição **231,46**

Valor de Aquisição dos Galpões **207,38**

Valor de Aquisição do Terreno **24,08**

Cap Rate⁽¹⁾
10,1%

Valor (R\$/m²)⁽²⁾
2.840,32

Termos dos Contratos de Locação

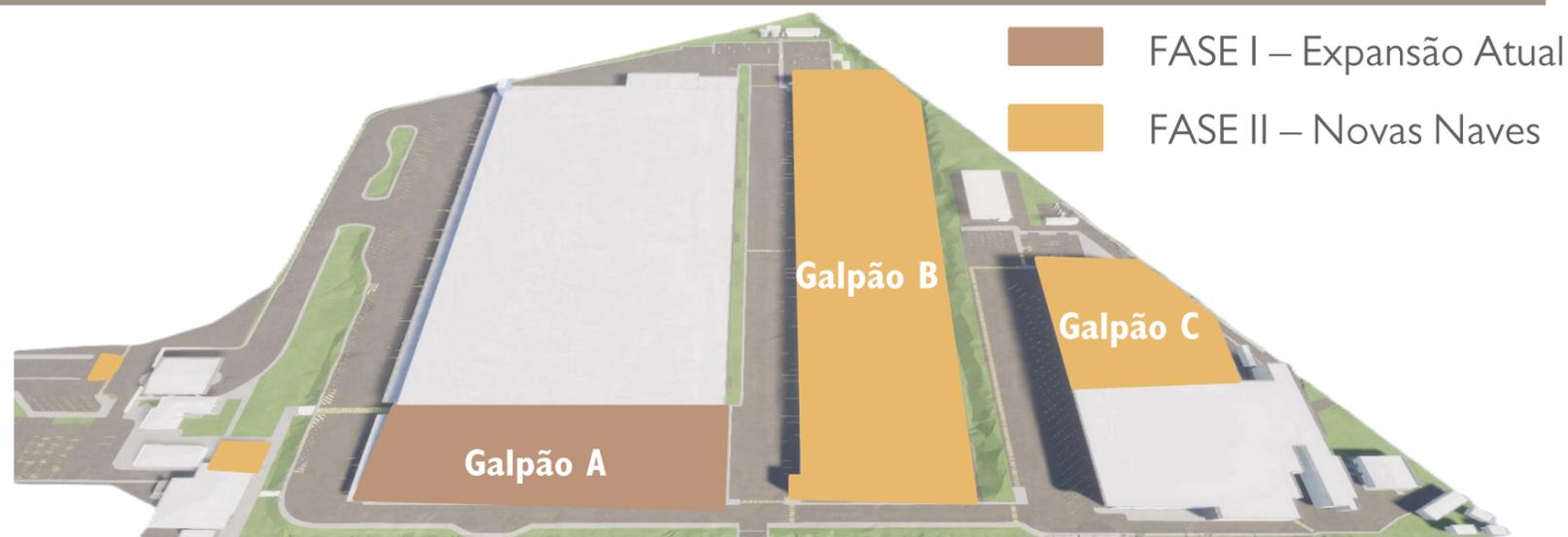
Locatário	Hypera Pharma	Coty	Ontex
Estrutura Contratual	<i>Sale and Lease Back</i>	<i>Buy to Lease</i>	<i>Buy to Lease</i>
Área Total Locável (m²)	15.723	24.153	30.442
Componente de Ocupação	Galpão Logístico - Industrial	Galpão Logístico	Galpão Logístico
Prazo (anos)	10	13	13
Início	04/2021	03/2021	12/2019
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IGP-M	IGP-M
Revisional de Locação	Sem Revisional		
Aviso Prévio (meses)	12	18	18
Garantia	Fiança Bancária de 1 ^a linha	Seguro Fiança	Fiança Corporativa



Fonte: NewPort Real Estate; Nota (1) Aluguel anual vigente na aquisição dividido pelo Valor Total da Aquisição; (2) Valor de Aquisição dividido pela Área Total Locável.

No NewLOG Goiânia avançamos nos projetos de dois novos galpões que somam mais de 40 mil m² em ABL adicional para novos locatários que demonstraram interesse em ocupar o imóvel

NewLOG Goiânia – Projeto de Expansão



FASE I - Galpão A	9.697 m ²
FASE II – Galpão B + Galpão C + Áreas de Apoio	33.940 m ²
Total Potencial Construtivo	43.638 m ²
ABL⁽¹⁾	43.266 m²
Galpão A	9.697 m ²
Galpão B	26.702 m ²
Galpão C	6.867 m ²
Áreas de Apoio	371 m ²
Pé-direito Livre	GA 18m – GB + GC 12 m
Capacidade de Piso Atribuída	GA 9 ton/m ² - GB + GC 6 ton/m ²

Potencial de Incremento de Receita de Aluguel

Potencial de Expansão – ABL (m²)	43.587
ABL Final (m ²)	113.905
Aluguel Atual (R\$/mês)	2.100.998,05
Aluguel Adicional (R\$/mês)	1.100.000
Aluguel Total Potencial (R\$/mês)	3.200.998,05
Aumento Estimado da Renda	52,4%

O NewLOG Goiânia está posicionado em um mercado de baixa vacância e escassez de imóveis desenvolvidos com qualidade institucional. O imóvel está localizado dentro da cidade de Goiânia, possui uma estrutura AAA e tem alta atratividade para ocupantes que buscam se instalar no Centro Oeste do Brasil. Alguns inquilinos já demonstraram interesse na ocupação dos novos galpões que estão sendo desenvolvidos no NewLOG Goiânia. O projeto de expansão tem o potencial de gerar cerca de R\$ 1,1 milhões em receita adicional de aluguel.

Fonte: NewPort Real Estate; (1) Nota: Projeto poderá sofrer alteração ao longo da execução para atender as exigências dos órgãos competentes. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

NewLOG Sorocaba - Locação - Julho de 2022

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição	R\$ 6,21 milhões
Valor de Aquisição	R\$ 1,765/m² ⁽²⁾
Prazo de Pagamento	100% à vista

**CAP RATE⁽¹⁾:
10,7%**

Detalhes da Aquisição

O valor total da transação, desconsiderando o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e custos de registros, foi de R\$ 6.213.080,00, pagos integralmente no ato da celebração da Escritura. A aquisição foi concluída exclusivamente por meio de recursos do Fundo.

No dia 08 de julho de 2022, com a saída da locatária anterior, o Fundo assinou um novo contrato de locação com a Sismetal LTDA, empresa dos ramos de siderurgia e metalurgia.

As características do contrato estão detalhadas abaixo.

Termos do Contrato de Locação

Locatária	Sismetal LTDA
Setor de Atuação	Indústria Siderúrgica e Metalúrgica
Valor Aluguel Mensal	R\$ 69.418,89 – reajuste anual pelo IGP-M
Prazo de Locação	Vencimento em Jul/27
Aviso Prévio/Multa:	6 meses / 6 aluguéis vigentes
Descontos	R\$4,00/m ² do 4º ao 9º mês de locação; e R\$2,50/m ² do 10º ao 15º mês de locação;
Carência	3 primeiros meses de aluguel

Imagem Aérea



Imagem Interna

Fonte: NewPort Real Estate; Nota (1) Aluguel anual vigente na aquisição dividido pelo Valor Total da Aquisição; (2) Valor de Aquisição dividido pela Área Total Locável.



A Newport Real Estate

O Time da NewPort Real Estate, Princípios e Filosofia de Investimento

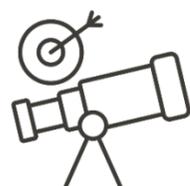
A NewPort Real Estate



Time Multidisciplinar de 10 Sócios,
com experiência coletiva de mais de 110 anos



500 milhões em ativos imobiliários sob gestão



Visão de Longo Prazo, Alta Seletividade e Rigor Analítico



Condução ativa de todas as fases do investimento em
Real Estate – da originação, aquisição, gestão e
desenvolvimento ao desinvestimento



**Multiplicação de Patrimônio com
Renda e Gestão de Risco Conservadora**

Valores e Cultura

- Busca pela Excelência e Visão de Longo Prazo
- Integridade inegociável e Conservadorismo
- Boa Fé e Meritocracia
- Austeridade e Respeito às pessoas, ao negócio e ao entorno
- Alinhamento com o investidor e Disciplina no Dever Fiduciário

Filosofia de Investimento

- Busca por multiplicação de capital e renda
- Fundamentalismo Imobiliário
- *Dealflow* proprietário e Inteligência de Dados
- Independência
- Presença e parceiros de confiança locais e globais

Nosso *Track Record*⁽¹⁾ – Destaques

R\$ **5** Bilhões
captados

R\$ **15** Bilhões
em ativos geridos

110 anos
de Experiência

Global & Local
Network

Mais de
80 Propriedades geridas

13 Fundos
Geridos

Do investidor
Institucional
ao Individual

Experiência em
Várias
Classes de Ativos

Parâmetros do Time da NewPort Real Estate para análise de investimentos

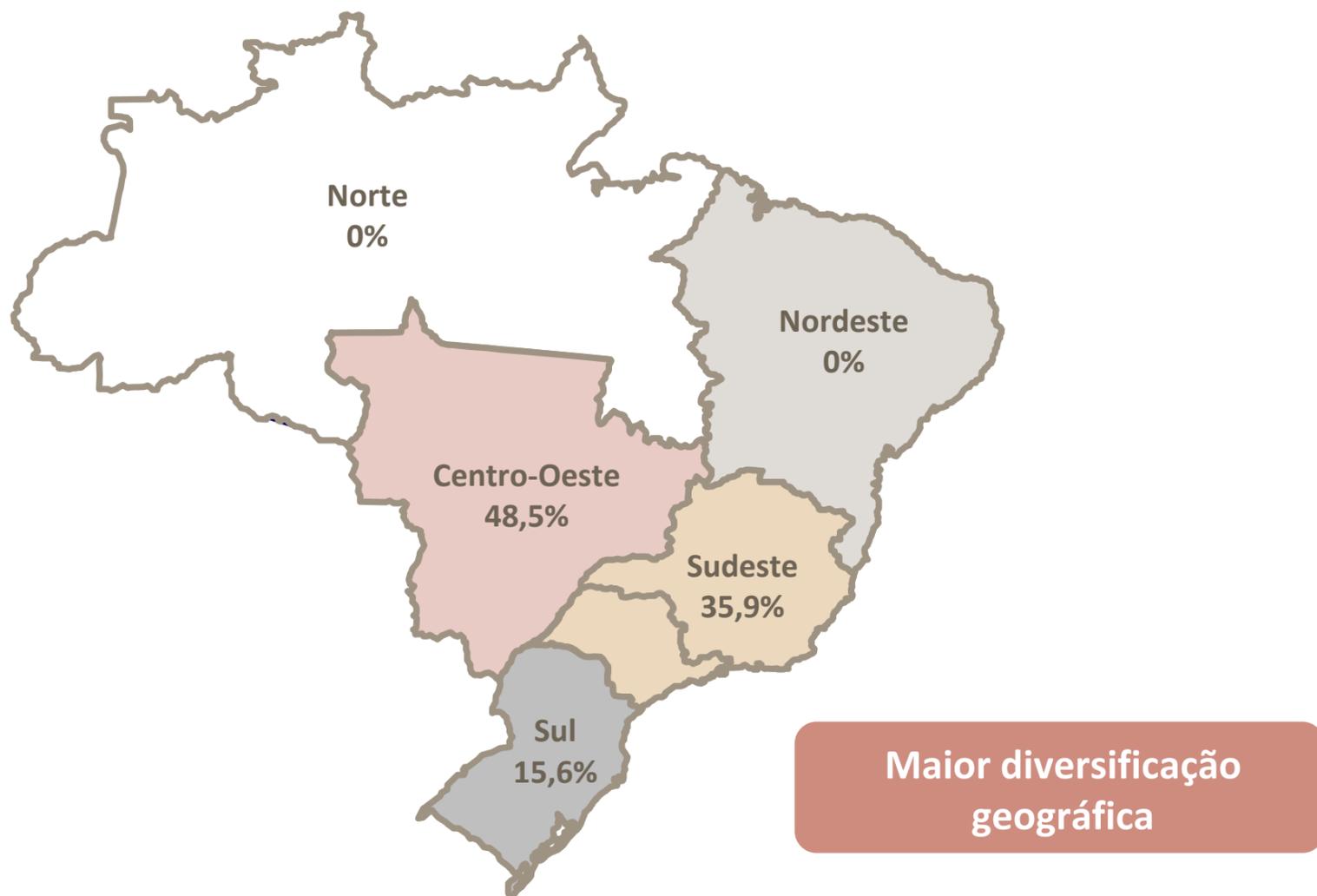
Principais parâmetros		Racional de Investimento da Equipe de Gestão		
Qualidade do Imóvel	<i>Localização</i>	Raio próximo ao <i>last mile</i>	Entroncamentos de rodovias	Potencial para conversão de uso
	<i>Qualidade construtiva e técnica</i>	Capacidade de piso adequada	Pátio adequado à operação	Facilidade de retrofit
	<i>Regularidade do imóvel</i>	Livre de ônus	Garantias do vendedor	Reversão em caso de evicção
	<i>Potencial de Value Add do ativo</i>	Potencial de Expansão	Aquisição Oportunística	Conversão de uso
Locatário	<i>Saúde financeira</i>	Geração de caixa consistente	Endividamento saudável	Risco ajustado ao valor
	<i>Potencial do negócio</i>	Receita em crescimento	Baixa ameaça de substitutos	Potencial de M&A
	<i>Relevância da propriedade</i>	Principal Fábrica ou CD	Altos investimentos realizados	Acordos com clientes do locatário
Contrato de Locação	<i>Tipo de Contrato</i>	Atípico, Art 54A da Lei 8245/91	Descontos concedidos	Atípicos em imóveis estratégicos
	<i>Multa, aviso prévio e prazo</i>	Alta multa em relação ao preço	AP suficiente para re-locação	Prazos adequados e renováveis
	<i>Garantias</i>	Fiança ou seguro de bom rating (A+)	Aval de companhia	NP e devolução de investimentos
	<i>Benfeitorias e despesas do ativo</i>	Responsabilidade do locatário	Incorporação ao valor do ativo	Manutenção vs. Eficiência Operacional



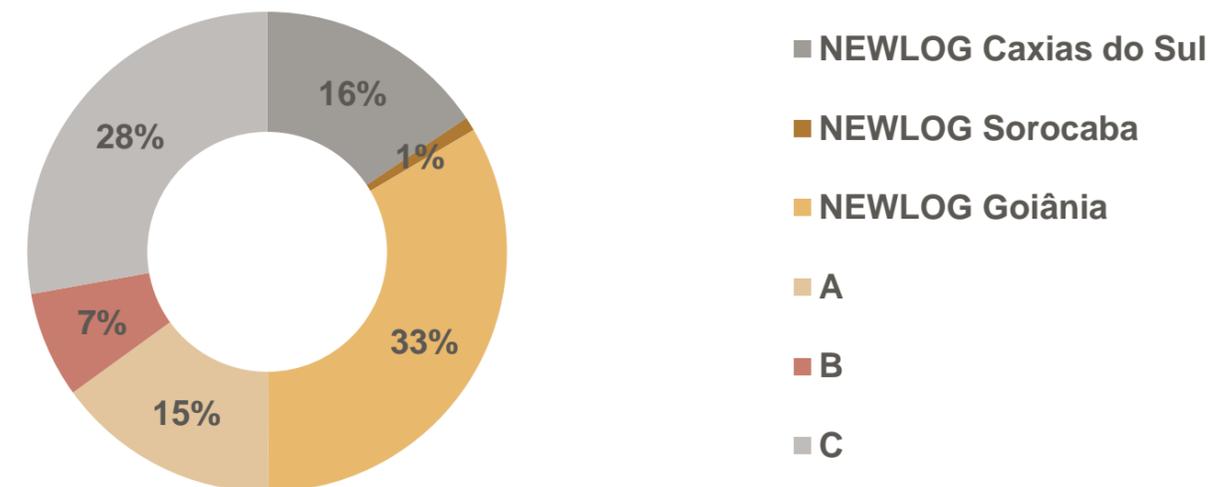
A 3ª Emissão de Cotas

Os ativos adquiridos com a emissão proporcionarão maior diversificação do portfólio do fundo

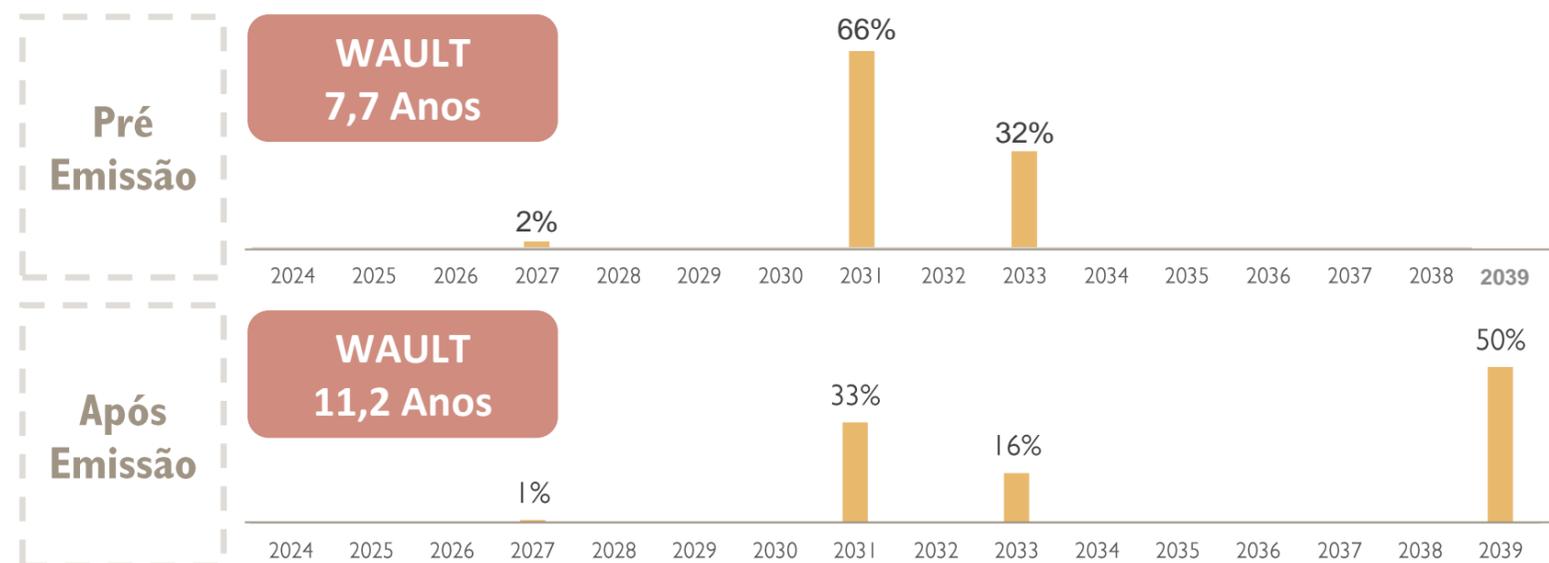
Diversificação Geográfica (% Receita Projetada)



Ativos (% Receita Projetada)



Prazo dos Contratos (% Receita Projetada)



Fonte: NewPort Real Estate.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. AS PROJEÇÕES NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O nível de alavancagem do fundo será reduzido com a aquisição de novos ativos

Perfil de Alavancagem do NEWLII

Alavancagem – Pré Emissão

450,4

Ativos Totais

37,4%
LTV⁽¹⁾

168,4

CRI

Alavancagem – Após Emissão

850,4

Ativos Totais

19,9%
LTV⁽¹⁾

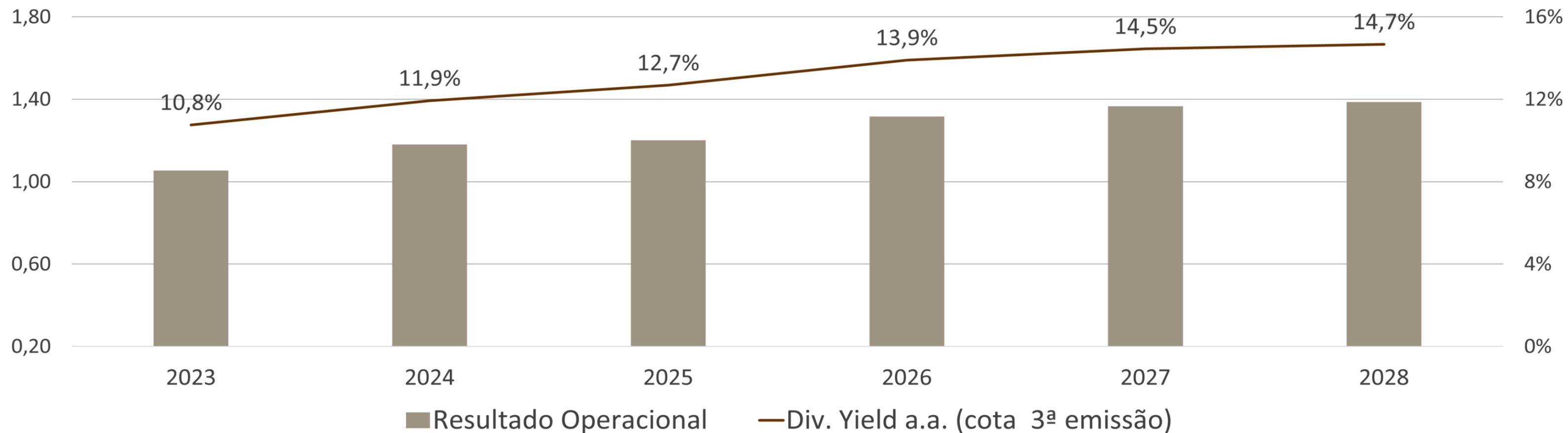
168,4

CRI

Fonte: NewPort Real Estate. AS PROJEÇÕES NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESTINAÇÃO FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

3ª Emissão de Cotas

Cenário I: Cenário Base



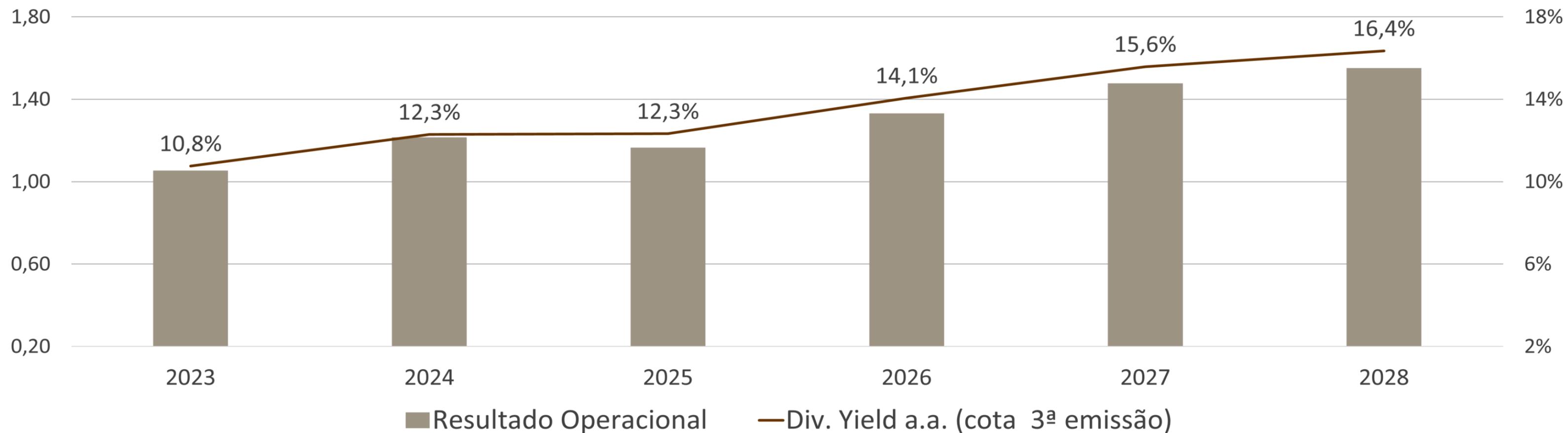
Valores totais (R\$ mil)	2024	2025	2026	2027	2028
Total de Receitas	88.192	105.596	114.089	117.915	119.289
Total de Despesas	-24.504	-24.919	-25.638	-26.130	-26.168
Resultado ⁽¹⁾	59.570	80.676	88.451	91.785	93.120
Rendimentos ⁽¹⁾	56.592	76.643	84.028	87.195	88.464
Rendimento/Cota	13,39	14,23	15,60	16,21	16,46
Rendimento/Cota (média mensal)	1,12	1,19	1,30	1,35	1,37

Fonte: NewPort Real Estate.

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

3ª Emissão de Cotas

Cenário II: Cenário Otimista



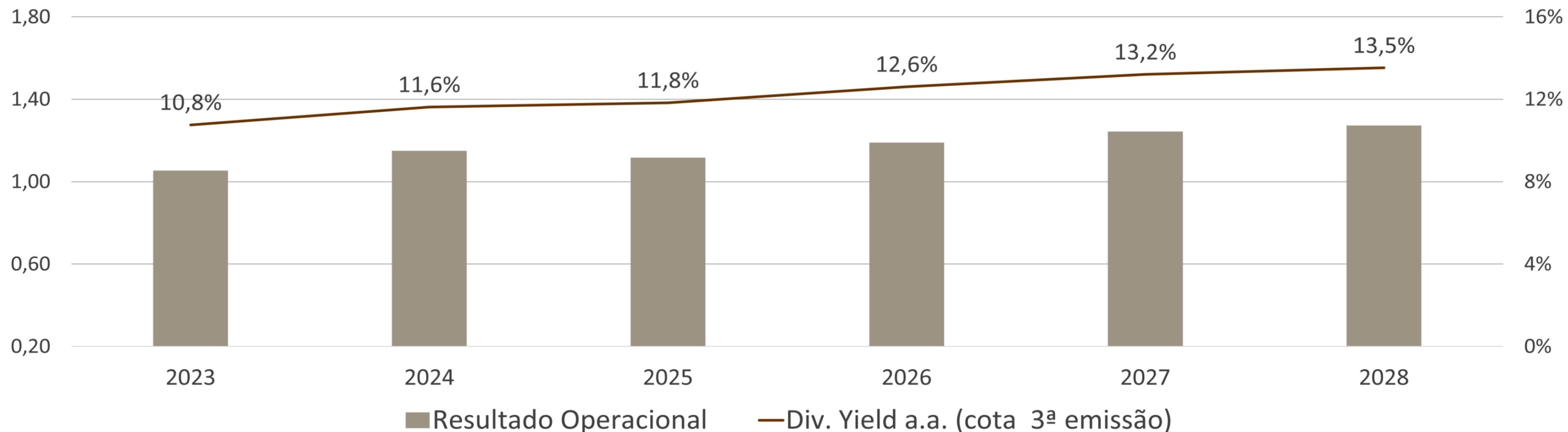
Valores totais (R\$ mil)	2024	2025	2026	2027	2028
Total de Receitas	90.521	103.814	114.714	125.472	131.994
Total de Despesas	-24.504	-25.484	-25.238	-26.209	-27.793
Resultado ⁽¹⁾	61.899	78.331	89.476	99.263	104.201
Rendimentos ⁽¹⁾	58.804	74.414	85.002	94.300	98.991
Rendimento/Cota	13,79	13,83	15,77	17,48	18,35
Rendimento/Cota (média mensal)	1,15	1,15	1,31	1,46	1,53

Fonte: NewPort Real Estate.

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

3ª Emissão de Cotas

Cenário III: Cenário Conservador



Valores totais (R\$ mil)	2024	2025	2026	2027	2028
Total de Receitas	86.122	99.720	103.523	108.059	110.421
Total de Despesas	-24.504	-24.667	-23.629	-24.504	-24.891
Resultado ⁽¹⁾	57.500	75.053	79.894	83.555	85.530
Rendimentos ⁽¹⁾	54.625	71.301	75.899	79.378	81.254
Rendimento/Cota	13,04	13,27	14,15	14,82	15,18
Rendimento/Cota (média mensal)	1,09	1,11	1,18	1,23	1,26

Fonte: NewPort Real Estate.

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

Premissas

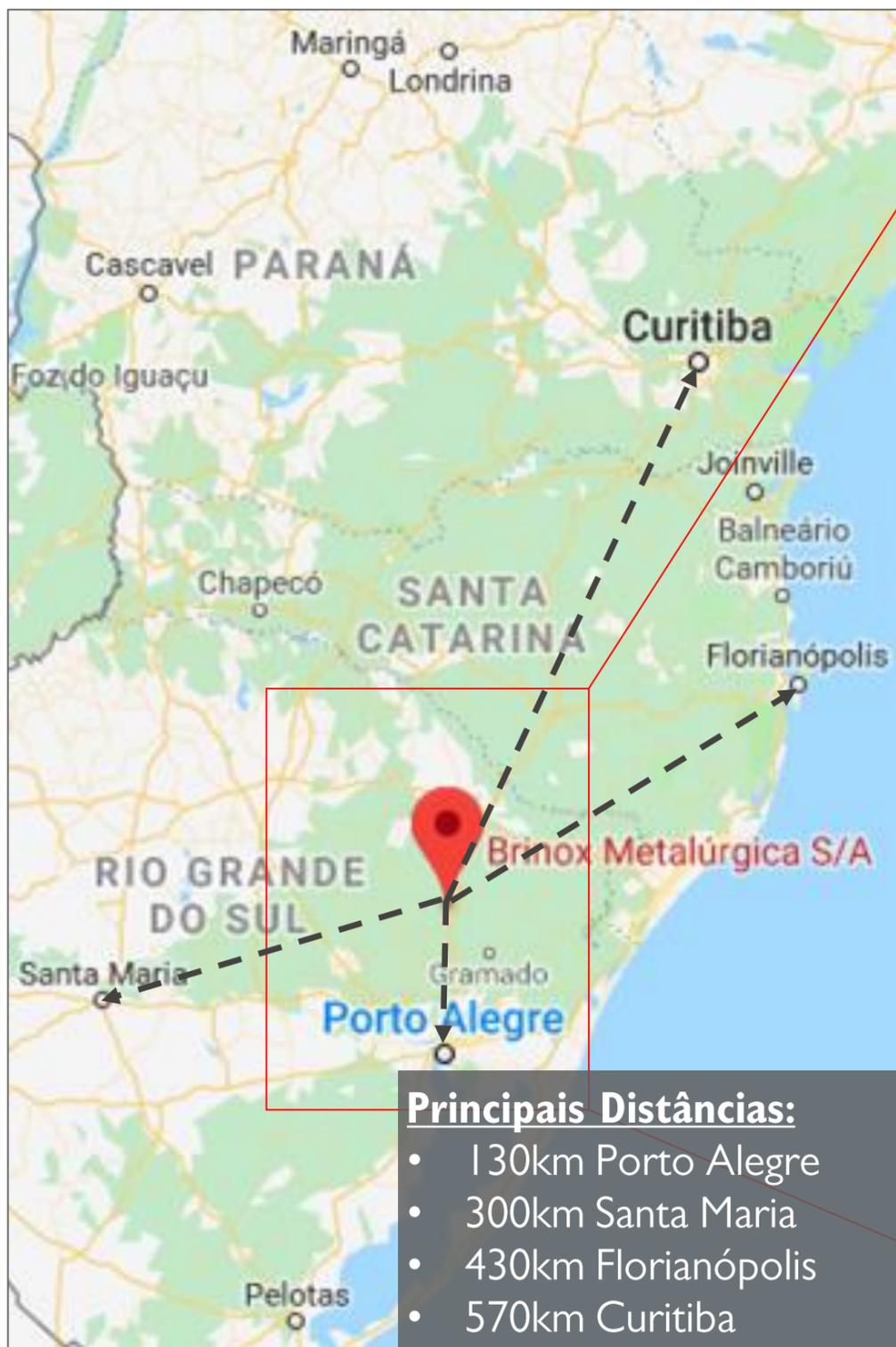
Metodologia Geral	<p>A metodologia aplicada no Estudo de Viabilidade se baseia na geração de caixa pelo Fundo e adota como premissa que os ativos adquiridos serão ativos imobiliários aderentes à Política de Investimentos do Fundo. Os rendimentos esperados dos ativos que compõem o Portfólio Prioritário foram projetados, bem como as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos ativos, deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Adicionalmente, foram considerados os Investimentos realizados pela NewPort Real Estate com os recursos da 1ª e 2ª emissões e potenciais expansões e vendas dos imóveis que compõem o Fundo e o Portfólio Prioritário, sendo as premissas de expansão e venda os únicos diferenciais entre os cenários Base, Otimista e Conservador.</p>
Condições Precedentes	<p>A aquisição dos ativos do Portfólio Prioritário encontra-se em fase de análise ou diligência pelo Consultor Imobiliário, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Dessa forma, não há Condições Precedentes relevantes para a aquisição dos ativos do Portfólio Prioritário a serem consideradas para fins do presente Estudo de Viabilidade.</p>
Cenário econômico	<p>Foi considerado neste Estudo de Viabilidade que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas que impactem o Fundo ao longo dos anos do Estudo.</p>
Data Base	<p>A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 01 de março de 2024.</p>
Expectativa de retorno	<p>Para a simulação da expectativa de retorno, foi considerado o Portfólio Prioritário em conjunto com os ativos atuais do Fundo, considerando as premissas destacadas nesta seção e ao longo do Estudo. Admite-se que a NewPort Real Estate levará 3 (três) meses para concluir o processo de investimento dos ativos do Portfólio Prioritário.</p>
Distribuição de Rendimentos	<p>Admite-se neste Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas mensalmente e em conformidade com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.</p>
Premissas da TIR Projetada	<p>Para o cálculo da TIR foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado, assumindo que o Fundo investe o novo capital no Portfólio Prioritário e reinveste o capital de eventuais vendas contemplando diferentes patamares conservadores de remuneração, prazo, indexação, vacância, maturação e considerando inflação anual de 5%.</p>
Horizonte de Investimentos	<p>O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 5 (cinco) anos, ainda que o Fundo possua prazo de duração indeterminado. Importante salientar que o horizonte de investimento poderá ser afetado caso a NewPort Real Estate e a Administradora decidam, a qualquer momento ao longo do prazo de duração do Fundo, realizar o desinvestimento e amortização das Cotas do Fundo.</p>





NEWLOG Caxias do Sul

NewLOG Caxias do Sul – Localização



Macrolocalização

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 10min.

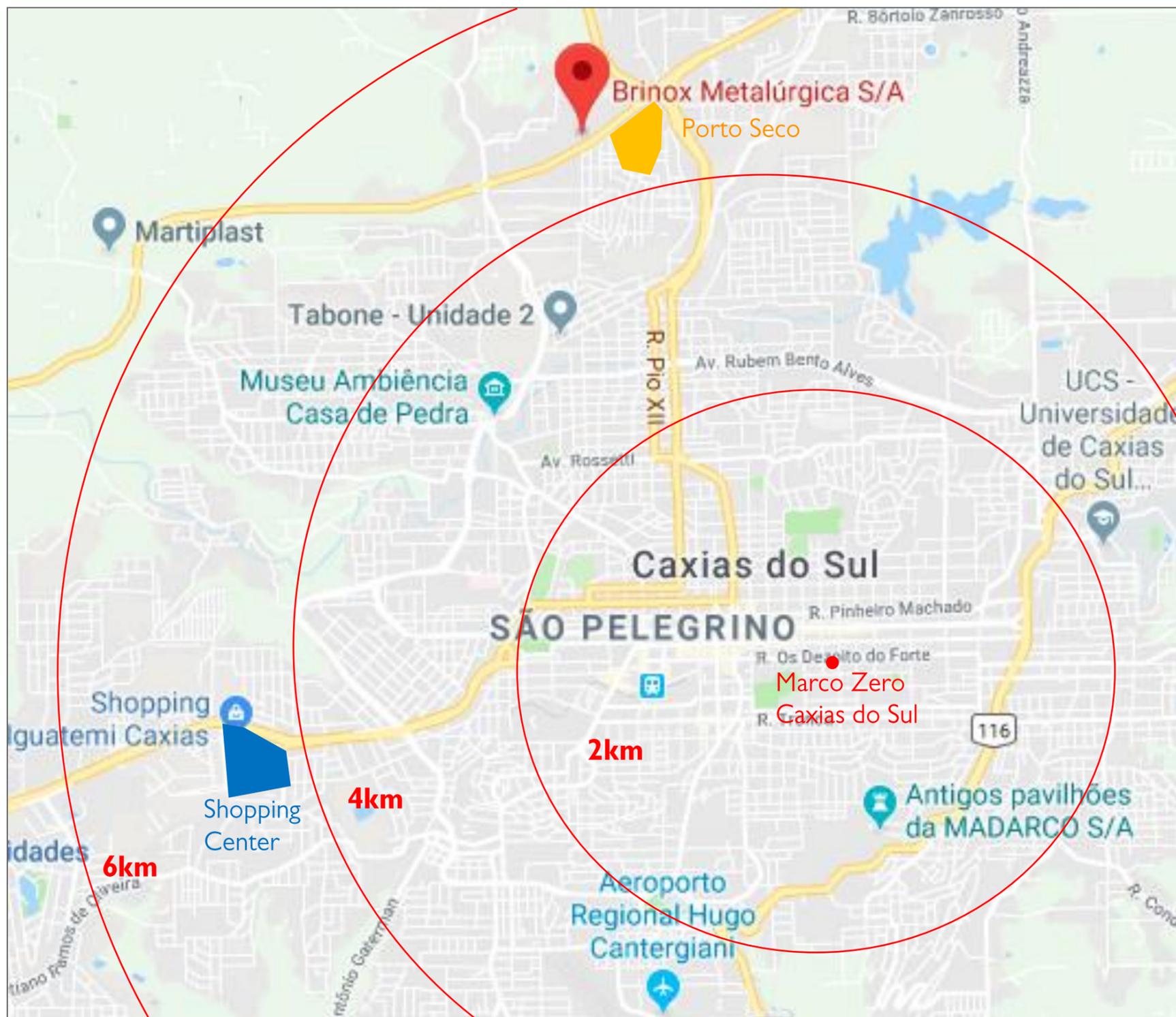
Caxias do Sul é um importante *hub* da indústria de transformação na região Sul e uma cidade economicamente muito desenvolvida, a principal economia da Serra Gaúcha e a segunda do estado.

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.

Fonte: NewPort Real Estate

NewLOG Caxias do Sul – Localização



Microlocalização

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 infraestrutura 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.

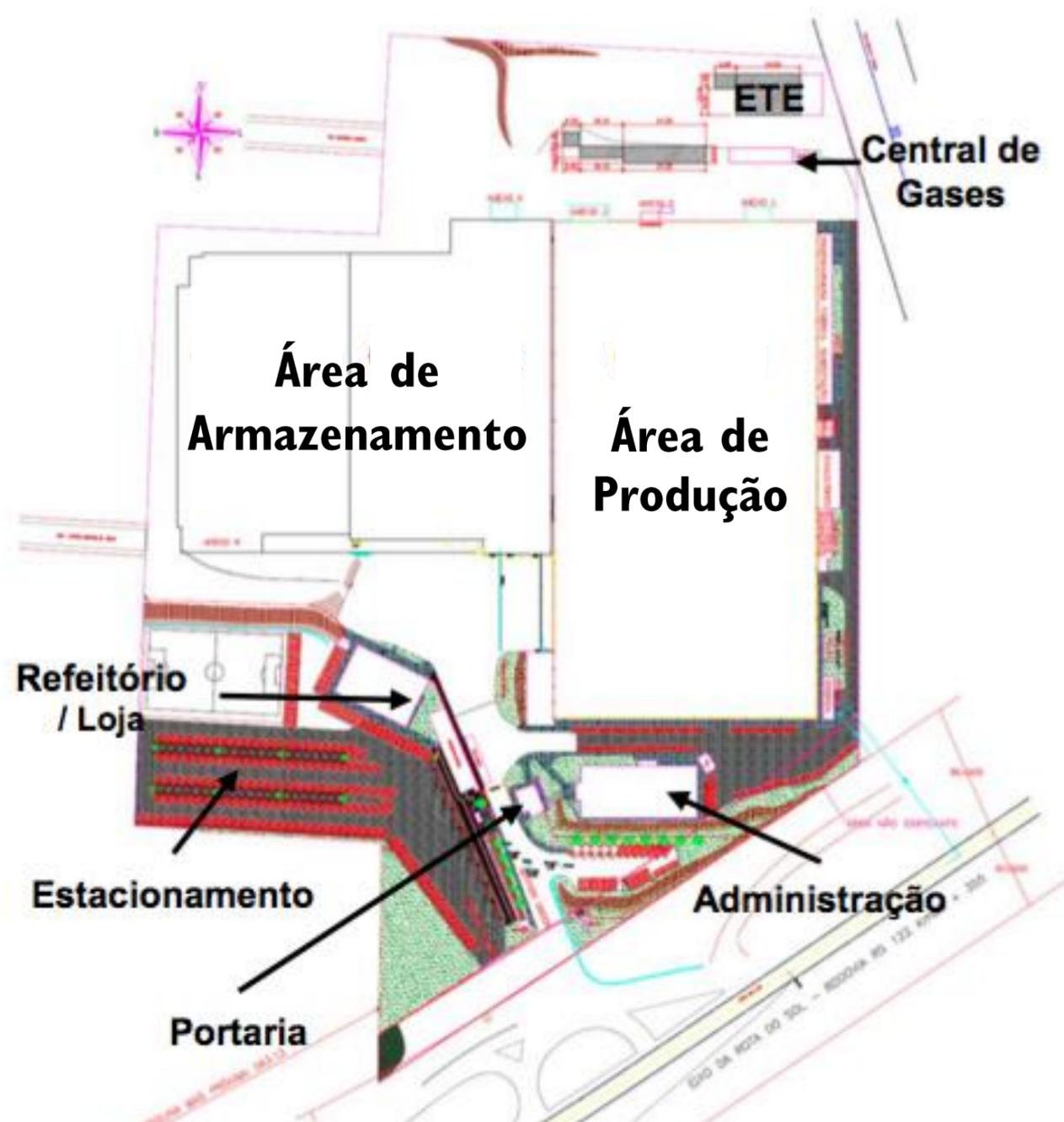
Principais Distâncias:

- **À margem** da RS-122
- **400m** do Porto Seco Serra Gaúcha
- **9Km** da BR-116
- **4,5km** do centro de Caxias do Sul/RS
- **130km** de Porto Alegre/RS

Fonte: NewPort Real Estate

NewLOG Caxias do Sul – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Principais Componentes Imobiliários



Principais Características Técnicas

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 - 13,80m
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

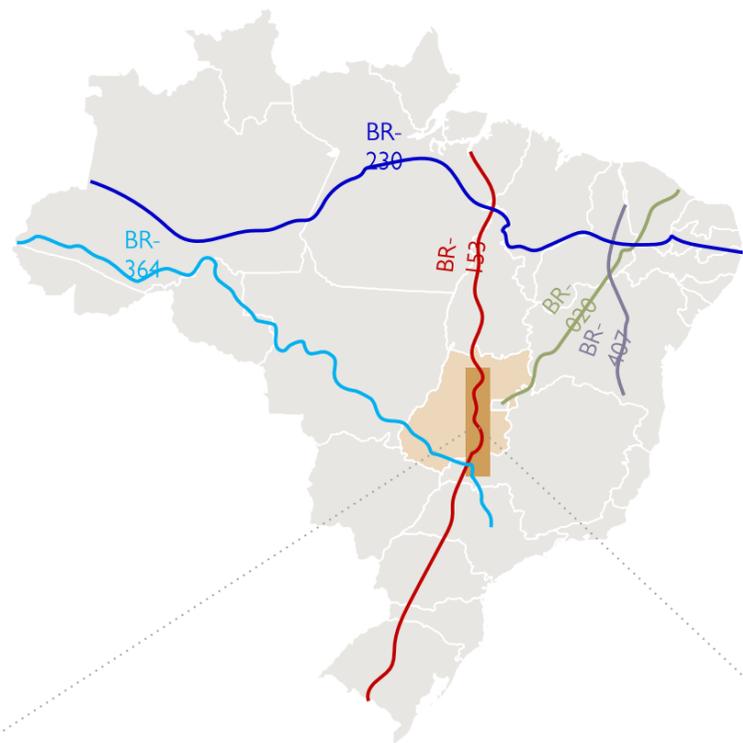
- Sistema de segurança;
- Sistema de combate a incêndio;
- Estacionamento (todas dentro do site);
- Balança rodoviária com 80 toneladas;
- 2 subestações de energia com geradores;
- Estação de Tratamento de Efluentes (ETE);
- Coleta de água de chuva com cisterna.



NEWLOG Goiânia

NewLOG Goiânia – Localização

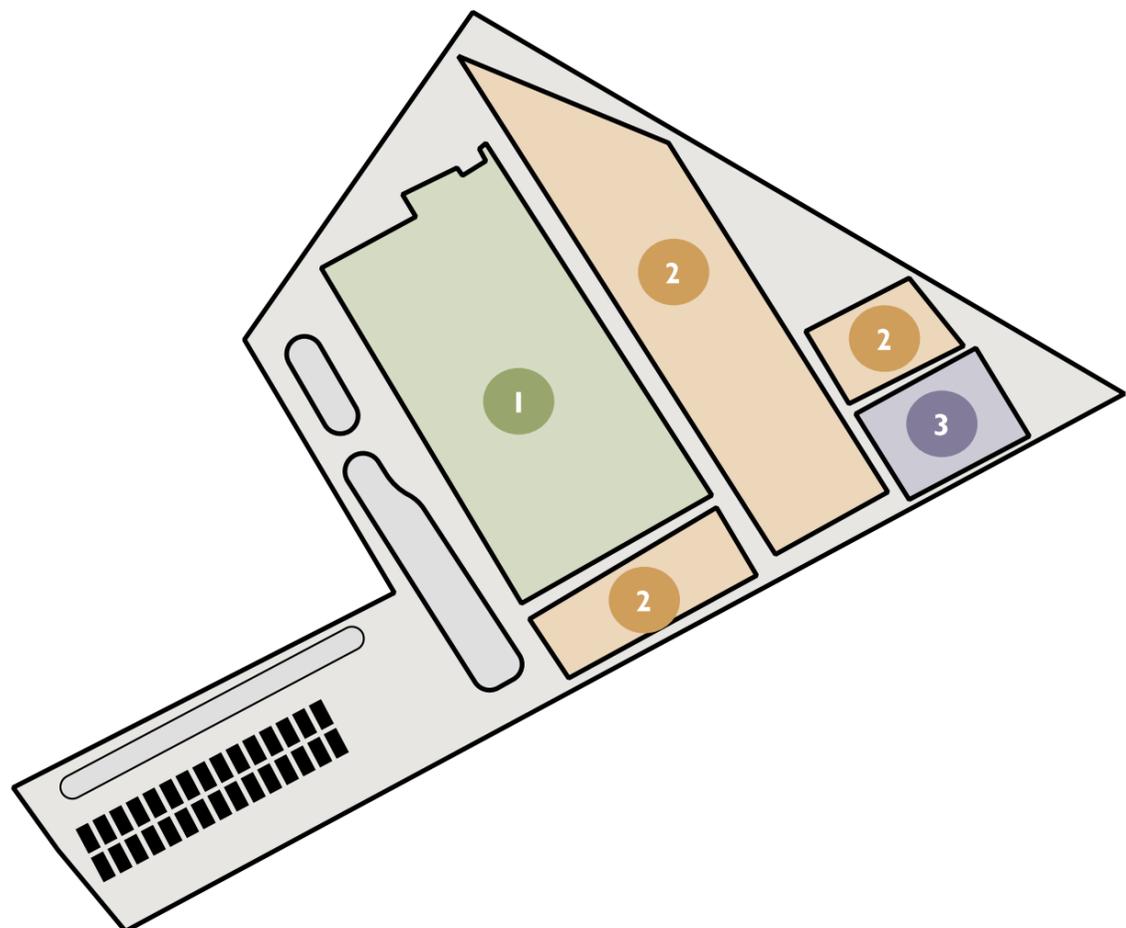
Localização



Fonte: Newport Real Estate.

NewLOG Goiânia – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel



Áreas dos Componentes do Imóvel

Galpão Logístico	1	59.351 m²
Galpão Industrial e Estruturas Acessórias	3	10.967 m²
Terreno Excedente	2	61.984 m²

Descrição Técnica

Características do Imóvel	Galpão Logístico	Galpão Logístico-Industrial
Área Construída	59.351m ²	10.967m ²
Pé-direito Livre	<ul style="list-style-type: none"> 15m com 18m na Cumeeira 3m Áreas Administrativas; 	<ul style="list-style-type: none"> 7m e 8m
Capacidade de Piso	9 ton/m ²	8 ton/m ²
Quantidade de Docas	53	11
Cobertura	Telhas Metálicas	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto com pintura e azulejos cerâmicos	Blocos de concreto com e sem pintura
Vagas	Caminhões 87; Carros: 274; Ônibus: 7; Motos e Bicicletas: 252	
Ano de Construção	2015	2010

NewLOG Goiânia – Oportunidade de Expansão da Área Bruta Locável

Descrição Qualitativa do Imóvel

Condição de Conservação	Excelente
Investimento do Ocupante no Imóvel	Elevado
Relevância do Imóvel para a Operação do Ocupante	Elevada

Investimento no Terreno

Área Total para Ampliação (m²)	61.984
Potencial Construtivo Estimado (m²)	43.638
Valor de Aquisição Terreno (R\$ mm)	24.081

Oportunidade de Expansão

O Imóvel é composto por Galpões Logístico-Industriais de excelente qualidade e um terreno anexo com potencial construtivo, o qual poderá ser explorado através de uma operação de *Built-to-Suit* para uma das locatárias atuais ou terceiros interessados.

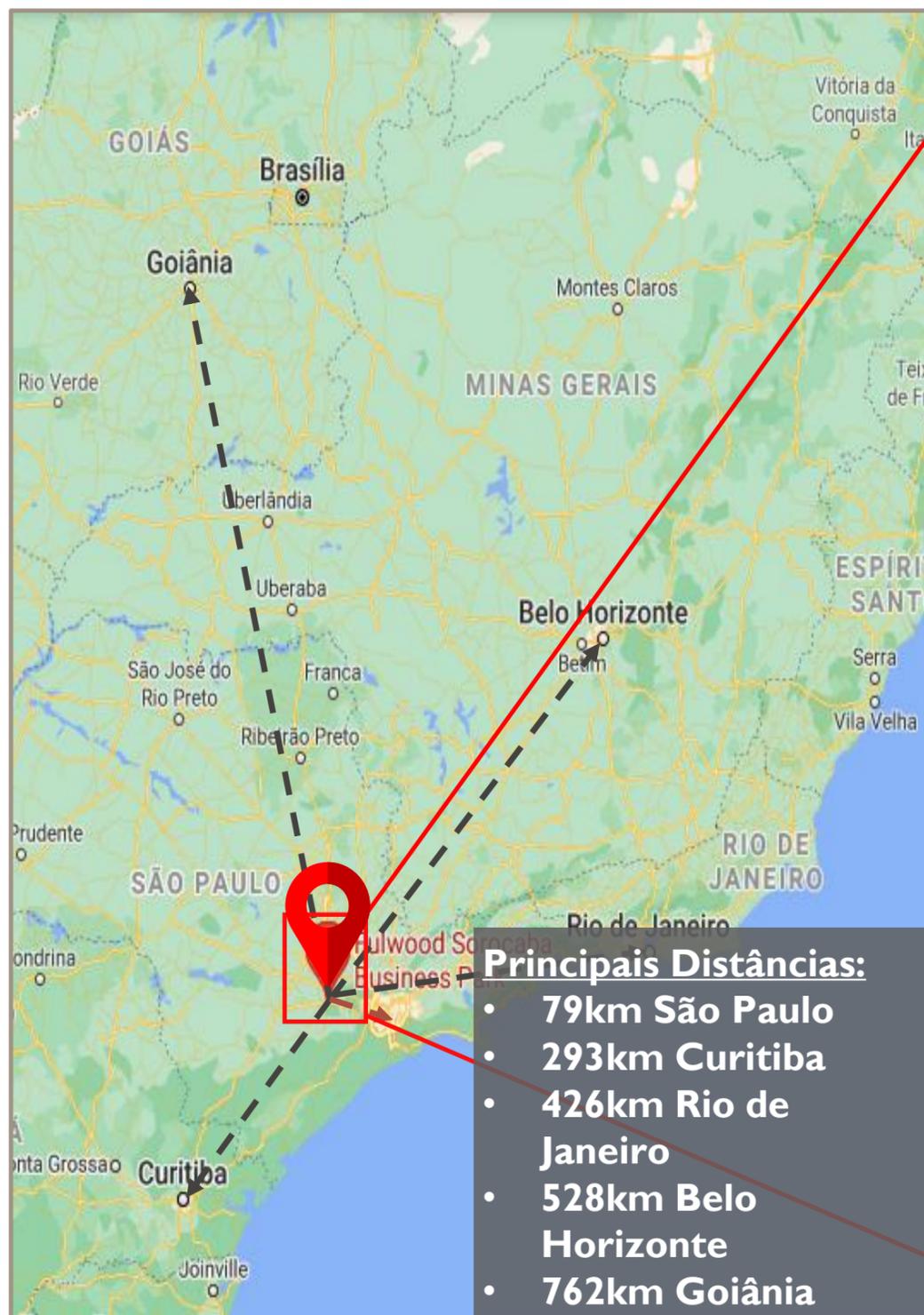
O terreno possui localização estratégica adjacente a vias arteriais da cidade de Goiânia, como a Avenida Perimetral Norte, que permite fácil acesso às principais rodovias da região e componentes imobiliários logístico-industriais e comerciais.





NEWLOG Sorocaba

NewLOG Sorocaba – Localização

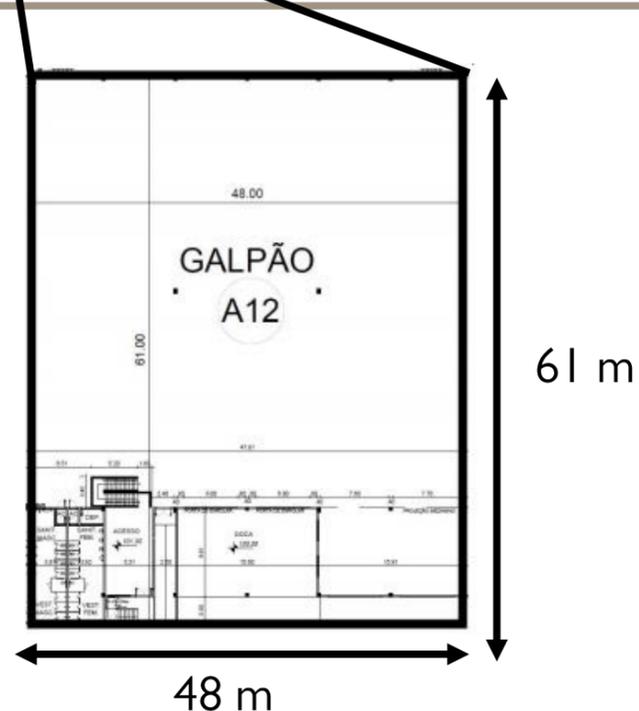
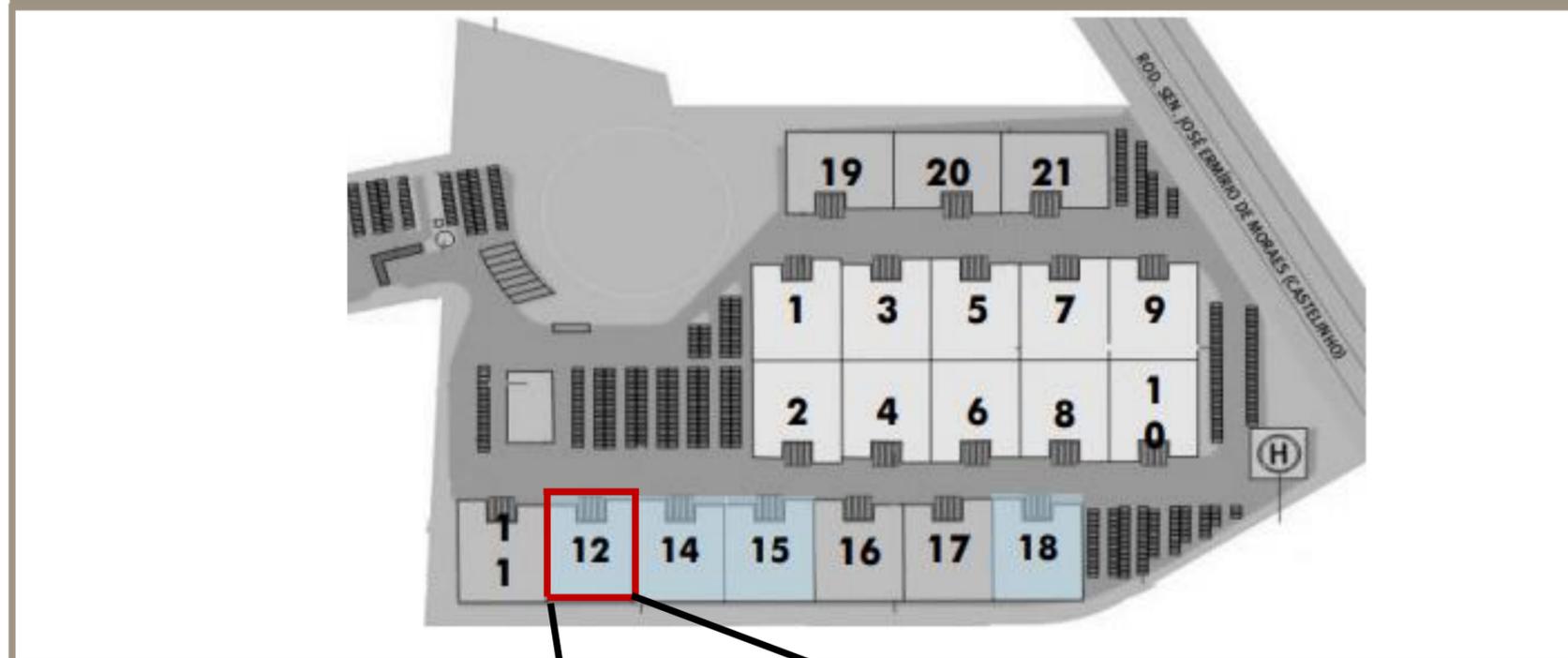


Macrolocalização

A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto melhor PIB do Estado de São Paulo e o décimo segundo do Brasil, apresentando um PIB de 89,5 bilhões de reais. A região representa um polo econômico regional e centro estratégico para os setores siderúrgico, alimentício, químico e petroquímico. A cidade está localizada no interior paulista, a aproximadamente 79km da capital do estado, possuindo localização estratégica por estar na intersecção de importantes vias de escoamento de cargas e trânsito de pessoas, tanto regionalmente quanto para outras regiões do país. Localizado às margens da Rodovia Senador José Ermírio de Moraes (“Castelinho”), o Imóvel está estrategicamente posicionado para operações logísticas *last mile*. A Rodovia Castelinho permite fácil acesso às rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco, que estão aproximadamente a 6,0km e 6,5km de distância do Imóvel, respectivamente. O entorno imediato do ativo é composto por imóveis de uso logístico/industrial, indicando a relevância estratégica da região para o escoamento de carga.

NewLOG Sorocaba – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel



Unidade Autônoma Galpão A12

Área privativa coberta	3.382 m ²
Área comum coberta edificada	138 m ²
Área construída total	3.520 m ²

Análise dos Detalhes Técnico Operacionais

Características do Imóvel	Galpão Logístico
Área Construída	3.520 m ²
Cobertura	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto
Pé-direito Livre	12m
Características do Piso Atribuídas	Piso de concreto nivelador
	Capacidade de 5 ton/m ²
Distância entre pilares	24m x 16m
Vagas	Caminhões 5, Carros 32, Motos 5
Ano de Habite-se	2013
Heliponto	Homologado



Glossário

Glossário

ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
Ativos Totais	Compreende o valor de avaliação dos imóveis, títulos públicos, disponibilidades, valores aplicados em FIs e valores a receber.
Built to Suit - BTS	Jargão estrangeiro para investimento imobiliário que prevê a construção de uma edificação sob medida para as necessidades de um locatário específico e a assinatura de um contrato de aluguel nos termos do Artigo 54-A da Lei das Locações entre o locatário e o proprietário.
Cap-Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
CDI Acumulado	Para o cálculo de comparação de rentabilidade com CDI, é utilizada a Taxa DI livre de impostos.
Despesas Financeiras	Compreende despesas relacionadas ao pagamento dos juros do CRI.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, taxa de performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração.
Equity Upside	Termo em inglês que se refere ao potencial de valorização de determinado ativo. Calculado através do lucro imobiliário como percentual do valor investido.
IFIX	O IFIX é o único e principal índice da bolsa referente aos fundos imobiliários.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
Imóveis	Considera o valor patrimonial dos imóveis acrescido de investimentos e benfeitorias físicas neles realizados.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.
Liquidez Média Diária	É o valor financeiro médio do Fundo negociado em bolsa no mês anterior à data de referência.
LTV	<i>Loan to Value</i> . É calculado dividindo o Saldo do CRI pelos Ativos Totais.
Lucros Imobiliários	Compreende Lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
Outros	Calculado considerando as disponibilidades do Fundo, os valores a receber e os valores a pagar.
Pé-direito Livre	Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Receita Financeira	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
Receitas FII	Receita advinda dos rendimentos ou lucros na venda de fundos de investimento imobiliário.
Receitas Operacionais	Receita referente à reembolsos das taxas condominiais e outros encargos antecipados pelo fundo e reembolsados pelos locatários.
Rendimentos	Considera o valor do Rendimento/Cota multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.

Glossário

Rentabilidade do Fundo	Considerando o período entre a listagem do fundo em outubro/2019 e o último dia de fechamento em dezembro/2023.
Resultado	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.
Retorno Financeiro	Para a definição de “Maior Retorno Financeiro”, foi utilizado o conjunto: Retorno Absoluto – Valor de Mercado, Retorno Absoluto – Valor Patrimonial e TIR.
Retorno Absoluto – Valor de Mercado	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até dezembro/2023 e a (des)valorização do valor de mercado da cota no mesmo período.
Retorno Absoluto – Valor Patrimonial	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até dezembro/2023 e a (des)valorização do valor patrimonial da cota no mesmo período.
SELIC	SELIC é a sigla de Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, taxa básica de juros da economia no Brasil, que é utilizada no mercado bancário nacional e internacional para o financiamentos de operações com duração diária, tendo como garantias os títulos públicos federais.
TIR	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação a área bruta locável total do mercado.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação à área bruta locável total.
Valor da Cota Ajustada	Considera o valor da cota no dia acrescido dos dividendos acumulados.
Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês somado ao número de recibos multiplicação pelo seu valor.
Valor de Mercado dos Ativos	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês, somado o saldo do CRI, subtraído o caixa e a alocação em FII's, ponderado pela representatividade de cada ativo no portfólio do Fundo.
Valor médio/m²	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês, somado o saldo do CRI, subtraído o caixa e a alocação em FII's, dividido pela área bruta locável (“ABL”).
Valorização	Diferença percentual entre o valor de aquisição e o último valor patrimonial divulgado.
Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração.
SELIC	SELIC é a sigla de Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, taxa básica de juros da economia no Brasil, que é utilizada no mercado bancário nacional e internacional para o financiamentos de operações com duração diária, tendo como garantias os títulos públicos federais.
TIR	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação a área bruta locável total do mercado.

Disclaimer e Considerações

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado com base em metodologia de análise, critérios e avaliações próprias do Consultor Imobiliário, levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado, bem como, dados históricos econômico-financeiros e do mercado imobiliário.

O Estudo de Viabilidade não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3. As informações e valores constantes do presente Estudo de Viabilidade são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas, que levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Consultor Imobiliário. Assim, poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas, de forma que não devem servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das Cotas da 3ª Emissão.

O CONSULTOR IMOBILIÁRIO NÃO PODE SER RESPONSABILIZADO POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS PAUTADAS EM EXPECTATIVAS E PROJEÇÕES QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DOS ATIVOS AQUI APRESENTADOS. DECLARAÇÕES PROSPECTIVAS ENVOLVEM RISCOS, INCERTEZAS E PREMISSAS, POIS SE REFEREM A EVENTOS FUTUROS E, PORTANTO, DEPENDEM DE CIRCUNSTÂNCIAS QUE PODEM OU NÃO OCORRER.

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.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO ESTUDO DE VIABILIDADE, DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” ANTES DE INVESTIR SEUS RECURSOS.

São Paulo, 07 de março de 2024.

DocuSigned by:  860A039F76B7458...
DocuSigned by: *Hugo Castro* D5FFB4EBA5B640B...
DocuSigned by: *Luca Ferreira Fernandes* CC739448B53D45E...

NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.



[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	32.527.626/0001-47
Data de Funcionamento:	27/09/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRNEWLCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	2.033.099,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO GENIAL S.A.	CNPJ do Administrador:	45.246.410/0001-55
Endereço:	PR DE BOTAFOGO, 228, SALA 907- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.250-040	Telefones:	213923-3000 113206-8000
Site:	WWW.BANCOGENIAL.COM	E-mail:	MIDDLEADM@GENIAL.COM.VC
Competência:	03/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: NÃO HÁ	NÃO HÁ/-	NÃO HÁ	NÃO HÁ
1.2	Custodiante: BANCO GENIAL S.A	45.246.410/0001-55	PR DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO - RIO DE JANEIRO/RJ, CEP: 22.250-040	213293-3000
1.3	Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	49.928.567/0002-00	Rua São Bento, 18, 15 andar, Rio de Janeiro, Rj, Brasil	213981 0500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES	65.913.436/0001-17	R IGUATEMI, 151, ANDAR 27, ITAIM BIBI - SÃO PAULO/SP, CEP: 01.451-011	(11)3509-6600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo seguirá sua política de investimentos no próximo ano de exercício, conforme regulamento, com o intuito de entregar retorno ajustado ao risco para os cotistas do fundo, assim como ampliação do Patrimônio do Fundo			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O fundo obteve resultado patrimonial no exercício de 2023 de aproximadamente R\$ 57 MM , impactado principalmente pelo rendimento de aluguel e pelo ajuste a valor de mercado da propriedade para investimento. O total da distribuição no exercício foi de aproximadamente R\$ 24 MM, considerando seu resultado de caixa.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Foi um período marcado pelo efeito mais disseminado do aperto monetário iniciado no período anterior, que resultou em uma diminuição do volume financeiro de emissões, além do impacto em alguns setores da economia, como por exemplo o varejo geral. Ao fim do período, o Banco Central do Brasil sinalizou uma possível redução deste aperto, iniciando o movimento de redução da taxa de juros. Esse movimento gerou ajustes importantes na dinâmica de precificação dos ativos imobiliários. Considerando o mercado imobiliário logístico industrial, a depender do mercado ou submercado, foi possível notar uma sequência do movimento de diminuição da vacância e valorização do nível dos aluguéis percebido nos últimos anos.			

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	No período seguinte, o Fundo espera realizar uma nova emissão e ampliar seu portfólio, reforçando seu objetivo de investir em imóveis logísticos/industriais de alta qualidade a preços atrativos e com potencial de equity upside, entregando um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral. Ainda, o Fundo espera destravar o valor patrimonial de alguns seus ativos, transformando-os em geração de rendimentos extraordinários para os cotistas.						
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período			
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)					
	IMÓVEL - Galpão A12 - Condomínio Sorocaba Business Park	8.557.000,00	SIM	7,11%			
	IMÓVEL - HYPERA S.A. - GOIANIA - 110734	285.915.000,00	SIM	7,77%			
	IMÓVEL - Caxias do Sul	130.052.000,00	SIM	12,26%			
	COTAS DE FII - Capitania Securities II FII - CPTS11	13.448.314,80	SIM	95,32%			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
	1118749-47.2023.8.26.0100	27 Vara Cível	Primeira instância	25/08/2023	3.474.495,19	Newport Logística FII e Hypera S.A. e Cosmed Indústria de Cosméticos e Medicamentos S.A.	possível
	Principais fatos						
	Ação redibitória solicitando indenização no valor da causa.						
	Análise do impacto em caso de perda do processo						
	O não recebimento do valor pedido pelo fundo						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
	Não possui informação apresentada.						
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
	Não se aplica						
10.	Assembleia Geral						
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:						
	Praia de Botafogo, 228, sala 907-parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect						
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.						
	(i) email: assembleia@genial.com.vc; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários. (ii) A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040, ou por meio do e-mail: assembleia@genial.com.vc						
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.						
	i) A identificação dos cotistas é realizada mediante a apresentação de documentos comprobatórios, nos casos de voto presencial ou a distância. ii) Conforme o Regulamento do Fundo, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, respectivamente, observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos no Regulamento. O comunicado de consulta formal enviado pelo Administrador informará o prazo em que será divulgada a apuração dos votos, nos termos do art. 41 da Instrução CVM 472 iii) Para a participação à distância, os cotistas enviarão o voto, juntamente com os documentos comprobatórios, no endereço eletrônico indicado na Convocação, dentro do prazo limite estabelecido. Poderão, também, conforme o caso, preferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos estarão dispostos no Edital de Convocação.						
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.						
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no item 16.6. acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FiaGro.						
11.	Remuneração do Administrador						
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:						
	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.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.960.636,36	0,71%	0,71%

12. Governança**12.1 Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	RODRIGO DE GODOY	Idade:	50
Profissão:	Diretor	CPF:	006.651.417-77
E-mail:	atendimentocvm@genial.com.vc	Formação acadêmica:	Administrador
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	23/01/2019

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
J.P. Morgan	2010/2016	Diretor	Instituição financeira
BANCO GENIAL S.A.	2016/Atual	Diretor	Instituição financeira

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	3.516,00	1.143.495,00	56,24%	46,27%	53,73%
Acima de 5% até 10%	1,00	158.329,00	7,79%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	209.078,00	10,28%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	522.197,00	25,68%	0,00%	100,00%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador, do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a

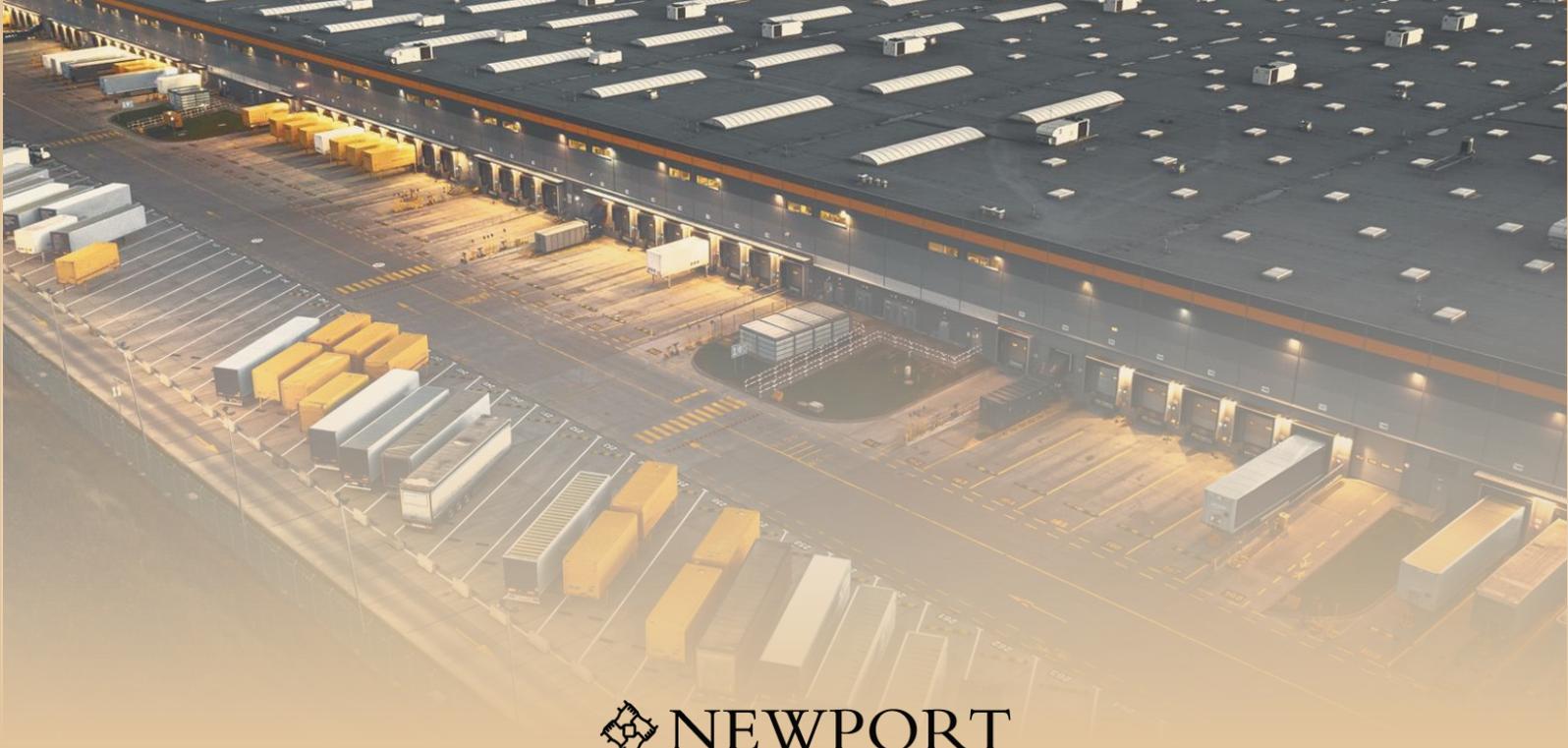
	todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário.
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA

ADMINISTRADORA

BANCO GENIAL S.A.