

NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº: 32.527.626/0001-47

Código de Negociação B3: NEWL11

Fato Relevante

A **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62, na qualidade de consultora imobiliária (“**NewPort Real Estate**”) do **NewPort Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Fundo”), inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.626/0001-47 e o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administradora” ou “Banco Genial”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou, na data de 02 julho de 2021, um novo contrato de locação (“Contrato”) referente à totalidade da área bruta locável (“ABL”) do ativo denominado “NewPort Log Caxias do Sul”, 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 (“Imóvel”), com a empresa **BRINOX METALÚRGICA S.A.** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.038.108/0001-91 (“Grupo Brinox” ou “Brinox” ou “Locatária”).



O Contrato se refere a ABL total de 40.718,6 m² e possui prazo de 10 (dez) anos, com início em 19 de maio de 2021 e término em 18 de maio de 2031, substituindo os atuais contratos vigentes. O valor mensal de aluguel é de R\$ 839.728,26 (oitocentos e trinta e nove mil, setecentos e 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 (“IPCA”). Esse valor equivale a aproximadamente R\$ 0,41 (quarenta e um centavos) por cota, considerando um total 2.033.352 (dois milhões, trinta e três mil, trezentos e cinquenta e duas), referente ao total de cotas equivalentes após as últimas 3 liquidações realizadas pelo Fundo.

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. 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.

Ressaltamos que a obrigação mensal no valor de R\$ 171.221,70 (cento e setenta e um mil, duzentos e vinte e um reais e setenta centavos) a título de diferimento concedido em 2020 no âmbito da pandemia do COVID-19, não sofrerá alteração, sendo assim mantido até o mês de setembro de 2021.

A Brinox foi fundada em 1988 no polo industrial de Caxias do Sul – RS por um empreendedor visionário da região, e representa hoje um dos maiores fabricantes de utensílios domésticos e utilidades em geral presente em todos os estados brasileiros, assim como no mercado internacional, exportando uma variedade de 6 mil produtos de seu portfólio para 23 países.

A gestão atual se mostrou bastante hábil, inovadora e resiliente ao longo do período de pandemia. Mesmo inserida em um setor fortemente impactado pela crise, a empresa alcançou um aumento expressivo em seu lucro operacional, saindo de R\$ 23 milhões em 2019 para R\$ 42 milhões em 2020.

A equipe da NewPort Real Estate está sempre atenta às oportunidades de adicionar valor aos ativos do NEWL11. Essa renovação contratual é um passo fundamental para a execução da tese de investimento que serviu como base para a aquisição deste imóvel. Importante lembrar que o Fundo adquiriu o NewPort Log Caxias do Sul baseado em seu perfil logístico-industrial relevante para a operação do Grupo Brinox e em suas especificações técnicas e localização de qualidade.

Após esta operação, evidenciamos o potencial desta tese de investimento e o Fundo reforça a sustentabilidade, previsibilidade e resiliência de sua distribuição de rendimentos. As futuras distribuições dependerão do desempenho operacional dos seus ativos imobiliários, incluindo o ativo objeto desta operação.

A NewPort Real Estate tem compromisso de longo prazo com todos os seus parceiros locatários, e reafirma a parceria com o Grupo Brinox.

Os demais detalhes desta renovação estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo publicados ao mercado, que poderão ser acessados no website da NewPort Real Estate (www.newportrealestate.com)

São Paulo, 02 de julho de 2021.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
LTDA.



Administradora:
BANCO GENIAL S.A.