

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, em complemento ao Fato Relevante publicado em 8 de abril de 2021, foram superadas todas as condições precedentes e hoje o Fundo celebrou Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos com a **HYPERA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.932.074/0001-91 (“Hypera”) e concluiu a aquisição da totalidade do imóvel localizado na cidade de Goiânia/GO (“Imóvel”).



Imagem aérea do Imóvel

O Fundo adquiriu 100% do Imóvel que possui (i) 244.103 m² (duzentos e quarenta e quatro mil, cento e três metros quadrados) de terreno, (ii) área construída de 73.013 m² (setenta e três mil e treze metros quadrados), (iii) 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 (iv) um terreno de aproximadamente 57.000 m² (cinquenta e sete mil 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).

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 (“Parcela Equity”) 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 (“Parcela CRI” ou “CRI”) conforme descrito abaixo. Quando o Fundo iniciar o pagamento das primeiras parcelas mensais do CRI, a aquisição gerará para o Fundo R\$ 1.085.609,27 (um milhão, oitenta e cinco mil, seiscentos e nove reais e vinte e sete centavos) em receitas remanescentes após o pagamento do serviço mensal da dívida, representando R\$ 0,53 (cinquenta e três centavos) por cota considerando um total de 2.033.352 (dois milhões, trinta e três mil, trezentos e cinquenta e duas) cotas, referente à quantidade de cotas equivalente ao total de cotas após as últimas 3 liquidações realizadas pelo Fundo. Estas informações não representam promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

1. Localização do Imóvel

Goiânia, capital do estado de Goiás, representa a segunda maior cidade do Centro-Oeste, sendo superada apenas por Brasília. A cidade é um importante polo econômico da região e centro estratégico para setores como indústria, medicina e agricultura. 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 Imóvel 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.



Localização do Imóvel

2. Descrição técnica do Imóvel

Construídos em 2015 e em 2010, os galpões do Imóvel possuem modernas especificações técnicas que se destacam na categoria de imóveis AAA na classe de ativos Logística, tais como: pé direito livre de 15m, piso com capacidade de sobrecarga de 9 ton./m², entre outras conforme descrito na tabela abaixo.

Além dos galpões edificadas, o Imóvel também possui um Terreno de aproximadamente 57.000 m² (cinquenta e sete mil, metros quadrados) já terraplanados e com potencial construtivo para expansão da ABL em operação de *BTS (Built to Suit)* que já se encontra em fase de desenvolvimento. A expansão poderá ser ocupada por uma das locatárias que já se encontram no Imóvel ou terceiros interessados.

Especificações Técnico Operacionais		
Características do Imóvel	Galpão Logístico	Galpão Industrial e Estruturas Acessórias
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; Moto e bike: 252	
Ano de Construção	2015	2010

3. Locatárias – Hypera Pharma, Coty e Ontex

As atuais locatárias são as empresas Hypera Pharma, Coty e Ontex, líderes nos mercados de fármacos, cosméticos e produtos de saúde e higiene pessoal, respectivamente. As novas locatárias possuem elevados padrões de governança corporativa e gestão estratégica e financeira em seus negócios.

- **Hypera Pharma** – Maior empresa farmacêutica do Brasil, presente em todos os segmentos relevantes do setor. Com posição de liderança em diversas categorias, oferece produtos de alta qualidade e segurança, investindo continuamente em inovação, objetivando inserir novas tecnologias no mercado, capazes de captar demandas ainda não existentes. Nos últimos anos, ocorreu um forte crescimento nos resultados financeiros da empresa, muito impulsionado por aquisições de *players* do setor, transformação digital e desenvolvimento de novos produtos.

- **Coty** – Líder no mercado global de cosméticos e produtos de beleza, possui um portfólio relevante de marcas voltadas para fragrâncias, cosméticos, cuidados com o corpo e pele, inseridas em três diferentes segmentos, *Luxury Brand*, *Professional Beauty* e *Consumer Brand*, com presença de destaque nos mercados norte-americano e europeu.
- **Ontex** – Líder no mercado global de produtos de higiene pessoal (fraldas e absorventes), com receita de 2.28 bilhões de Euros em 2019, a empresa estabeleceu sua estratégia em torno de dois pilares: fortalecimento das posições de liderança em três divisões e expandir sua operação para novos negócios e geografias em suas categorias *core*: *Baby Care*, *Adult Care* e *Feminine Care*.

Resumo Contratos de Locação			
Locatário	Hypera Pharma	Coty	Ontex
Estrutura Contratual	Sale and Lease back	Buy to Lease	Buy to Lease
Área Bruta Locável (m ²)	15.723	24.153	30.442
Valor da Locação Mensal (R\$)	267.290	658.921	813.441
Prazo (Anos)	10	13	13
Início	08/04/2021	mar/21	dez/19
Índice de Reajuste	IPCA	IGP-M	IGP-M
Revisional de Locação	Sem Revisional		
Aviso Prévio (Meses)	12	18	18
Garantia	Fiança Bancária de 1ª linha	Fiança Corporativa	Fiança Corporativa

4. Estrutura de capital e fontes dos recursos

Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, a NewPort Real Estate planejou realizar parte do pagamento desta aquisição com a recursos da Parcela Equity, financiando o restante com recursos dos CRI conforme tabela abaixo. A operação possui juros de 5,60% ao ano, saldo corrigido anualmente pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), e prazo de 121 (cento e vinte e um) meses, com 3 (três) meses de carência de juros e 37 (trinta e sete) meses de carência de amortização do principal. Após o período de carência o Fundo iniciará um cronograma de amortização, que mantém uma amortização extraordinária devida apenas ao final da operação, com valor nominal de aproximadamente R\$ 55 milhões. Com esta estrutura de capital o Fundo se beneficiará de rendimentos crescentes através de uma alavancagem segura e conservadora mantendo índices de endividamento saudáveis.

	Valor Total (R\$)
Parcela Total	231.463.907,51
Parcela Equity	91.463.907,51
Parcela CRI ¹	140.000.000,00

1- O Saldo Devedor do CRI deverá considerar o valor de R\$ 2.350.000,00 referente às despesas

	Valor Mensal (R\$)	Valor/Cota ¹ (R\$/Cota)	Yield
Aluguel	1.739.652,00	0,85	9,0% ²
Serviço da Dívida	654.042,73	0,32	5,6% ³
Rendimento Líquido	1.085.609,27	0,53	14,2% ⁴

1- Quantidade de cotas: 2.033.352

2- Cap Rate da aquisição (Aluguel/Valor total de aquisição)

3- Juros do CRI

4- *Cash-on-cash yield* (Rendimento líquido/ Parcela Equity)

Com esta estrutura de capital, o Fundo e seus cotistas se beneficiarão de um *yield* líquido (Rendimentos líquidos do pagamento do serviço da dívida) de aproximadamente 14,2% no primeiro ano de operação.

5. Distribuição de rendimentos e carteira imobiliária do Fundo

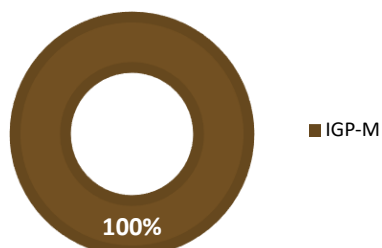
Conforme divulgado nos nossos Relatórios, esta aquisição representa a conclusão de uma das ações de crescimento e diversificação do portfólio de imóveis do Fundo. A NewPort Real Estate segue focada em priorizar (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação.

Após esta aquisição, o Fundo reforça seu resultado operacional bem como a sustentabilidade, previsibilidade e resiliência de sua distribuição de rendimentos. As futuras distribuições de rendimentos dependerão do desempenho operacional dos seus Ativos Imobiliários, incluindo o ativo adquirido no âmbito desta transação.

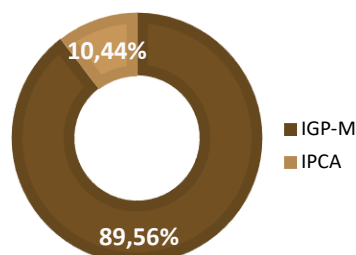
A carteira imobiliária do Fundo também se beneficiará da diversificação (i) geográfica de seus ativos; (ii) dos seus locatários e suas atividades econômicas; e (iii) dos seus contratos de locação.

Índice de Reajuste Contratual (% Receita)

Portfólio anterior à Aquisição

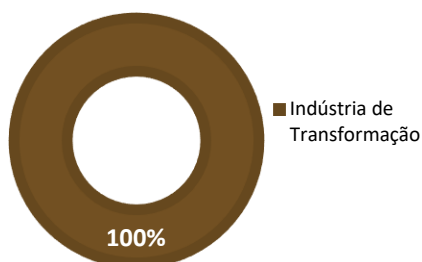


Portfólio com a conclusão da aquisição

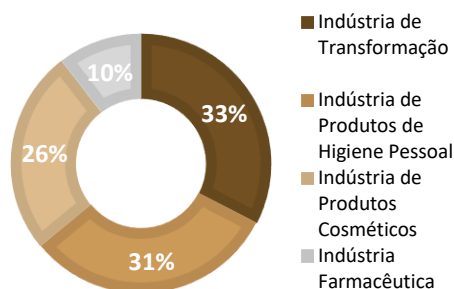


Atividade dos Locatários (% Receita)

Portfólio anterior à Aquisição

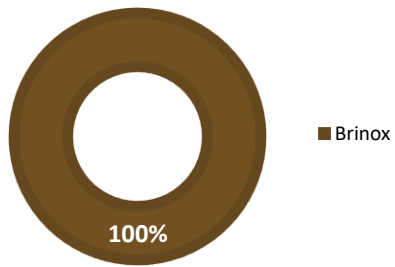


Portfólio com a conclusão da aquisição

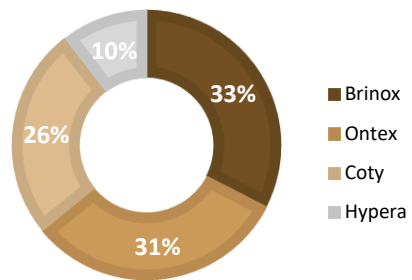


Locatários (% Receita)

Portfólio anterior à Aquisição



Portfólio com a conclusão da aquisição



6. Imagens Imóvel



Área de armazenagem do Galpão Principal



Área de armazenagem do Galpão Principal



Área de armazenagem do Galpão Principal



Mezanino Administrativo



Portaria principal



Refeitório



Entrada do Imóvel



Pátio de manobras e Docas

A NewPort Real Estate segue trabalhando no processo de aquisição de novos ativos que atendem aos critérios de investimento e qualidade da equipe de gestão, respeitando a política de investimentos do Fundo. Desde o início do NEWL11, a equipe tem se preocupado em alocar rapidamente os recursos captados, minimizando assim o volume de recursos em caixa. Pretendemos manter esta política de sincronização entre as futuras integralizações de capital e a alocação de recursos nos próximos ativos. Fazemos isso em respeito ao Patrimônio dos investidores e com o objetivo de maximizar os rendimentos aos seus cotistas.

Os demais detalhes da aquisição e do Imóvel estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo publicados ao mercado, que poderão ser acessados no website da NewPort Real Estate (www.newport-realestate.com)

São Paulo, 25 de maio de 2021.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
LTDA.



Administradora:
BANCO GENIAL S.A.