

NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº: 32.527.626/0001-47
Código de Negociação B3: NEWL11

Fato Relevante

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada 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 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.626/0001-47 (“Fundo”), e **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, vêm informar aos Cotistas e ao mercado em geral, que, na presente data, a Administradora, por meio do “Ato do Administrador do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e conforme capital autorizado previsto no artigo 18 do regulamento do Fundo, aprovou a oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Oferta”) e seus principais termos, quais sejam:

- (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, um real e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e 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;
- (iii) 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;
- (iv) 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 dos 120 (cento e vinte) dias anteriores à data de 29 de fevereiro de 2024 (inclusive);
- (v) 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;
- (vi) 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”);

- (vii) 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 (“Prospecto”);
- (viii) Cotas Remanescentes: Após o procedimento descrito no item (vii) 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;
- (ix) 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.
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) 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”);
- (xiii) Regime de Distribuição: Melhores Esforços para a totalidade das Cotas da Terceira Emissão, inclusive para as Cotas Adicionais;
- (xiv) 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;
- (xv) 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e (c) custódia eletrônica na B3.

- (xvi) 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 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 podem ser 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.

- (xvii) 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 e a Oferta seja cancelada, 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
- (xviii) Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta serão descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta.

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Ato da Administradora.

O Ato da Administradora pode ser consultado nos seguintes *websites*:

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 “Ato da Administradora”).

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 “Documentos” e então, clicar em “Ato da Administradora”).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, selecionar “Consulta de Informações”, acessar em “Valor Mobiliário” em “Cotas de FII”, clicar em “Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Ato da Administradora”)

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 “Ato da Administradora”).

Fundos.NET, <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (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, localizar o “Ato da Administradora”)

São Paulo, 4 de março de 2024.

