

NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº: 32.527.626/0001-47

Código de Negociação B3: NEWL11

Fato Relevante

NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, CEP 04536-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62 (“**NewPort Real Estate**”), na qualidade de Consultora Imobiliária do **NewPort Logística Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.626/0001-47, e **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/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administradora” ou “Genial”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que em 05 de abril de 2024, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel (“CCV”) e o Instrumento Particular de Contrato de Locação (“Contrato de Locação”), por meio dos quais, se comprometeu a adquirir o imóvel logístico (“Imóvel” ou “NewLOG Goiânia II”) e concomitantemente locar em uma operação de *sale and leaseback* com a **NOVO MUNDO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.534.080/0001-28 (“Novo Mundo” ou “Vendedora”), uma vez que atendidas determinadas condições precedentes ao fechamento da operação, conforme definido no CCV celebrado entre as partes.

O Imóvel possui (i) 99.054 m² (noventa e nove mil e cinquenta e quatro metros quadrados) de terreno, (ii) 37.452 m² (trinta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e dois metros quadrados) de área bruta locável (“ABL”), compreendida em dois galpões locados integralmente a partir desta data, e (iii) expansão de área bruta locável, com projeto aprovado de aproximadamente 7.044 m² (sete mil e quarenta e quatro metros quadrados).

O valor a ser pago no fechamento da operação será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), que poderá ser complementado com um prêmio de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), quando superadas todas as obrigações da Vendedora posteriores ao fechamento da operação, conforme previsto no CCV. A equipe de gestão planeja realizar o pagamento desta aquisição com recursos provenientes da 3ª Emissão de Cotas do Fundo registrada em 8 de março de 2024, conforme [Prospecto](#).

O Fundo se torna titular do direito sobre a receita do aluguel pago mensalmente, que constitui o valor mensal bruto de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 0,31/cota (considerando um total de 3.093.705 cotas, número de cotas após a aquisição do NewLOG Goiânia II) e representando um *cap rate* de 11,4%. O Contrato de Locação é Atípico, possui prazo de 15 anos renováveis por mais 15 anos, multa por rescisão antecipada equivalente ao saldo remanescente dos aluguéis contratados e garantia de fiança bancária junto a uma instituição financeira de primeira linha.

Nos termos da regulamentação vigente (que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% dos lucros apurados em regime de caixa no semestre), o valor do aluguel fruto da referida aquisição integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre.

O NewLOG Goiânia II está localizado em Goiânia, capital do estado de Goiás, com um PIB superior a R\$ 59 bilhões. A cidade é um importante polo econômico da região e centro estratégico para o setor do agronegócio, serviços e indústria farmacêutica. Às margens da BR – 153, o principal Centro de Distribuição e sede administrativa da Novo Mundo possui localização estratégica por estar posicionado no eixo rodoviário que conecta a região norte e sul do país e adjacente ao Aeroporto Internacional de Goiânia.

A NewPort Real Estate segue trabalhando no processo de aquisição de novos ativos que atendem aos critérios de investimento da equipe de gestão, que prioriza (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.

Desde o início do Fundo, 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 integralizações de capital e a alocação de recursos. A NewPort Real Estate faz isso em respeito ao patrimônio dos investidores e com o objetivo de maximizar os rendimentos dos seus cotistas.

Os demais detalhes desta operação de *sale and leaseback* estão descritos no Memorando de Investimento anexo a este Fato Relevante e estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo publicados ao mercado.

São Paulo, 08 de abril de 2024.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
LTDA.



Administradora:
BANCO GENIAL S.A.



NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Aquisição NewLOG Goiânia II



Aquisição NewLOG Goiânia II



novomundo.com

Operação	<i>Sale and Lease Back</i>
Valor (R\$)	100 Milhões
Prêmio (R\$)	19 Milhões
Valor de Locação (R\$)	950.000
Yield	11,4%
Prazo do Contrato (anos)	15 + 15
Multa	Saldo do Contrato
Garantia	Fiança Bancária

Sumário Executivo – Aquisição NewLOG Goiânia II

Valores de Aquisição (R\$ Milhões)

Valor	100,00	Valor (R\$/m²) 2.670,06	Yield 11,40%
Prêmio	19,00		

Termos dos Contratos de Locação

Locatário		Novo Mundo S.A.	
Estrutura Contratual		<i>Sale and Lease Back - Atípico</i>	
Componente de Ocupação		Galpão Logístico	
Área Bruta Locável (m²)		37.452	
Valor de Locação Mensal	(R\$)	950.000	
	(R\$/m²)	25,37	
Prazo (anos)		15 + 15	
Multa		Saldo do Contrato	
Índice de Reajuste Anual		IPCA	
Revisional de Locação		Sem Previsão de Revisional	
Garantia Locatícia		Fiança Bancária de 1ª linha	

Tese de Investimento

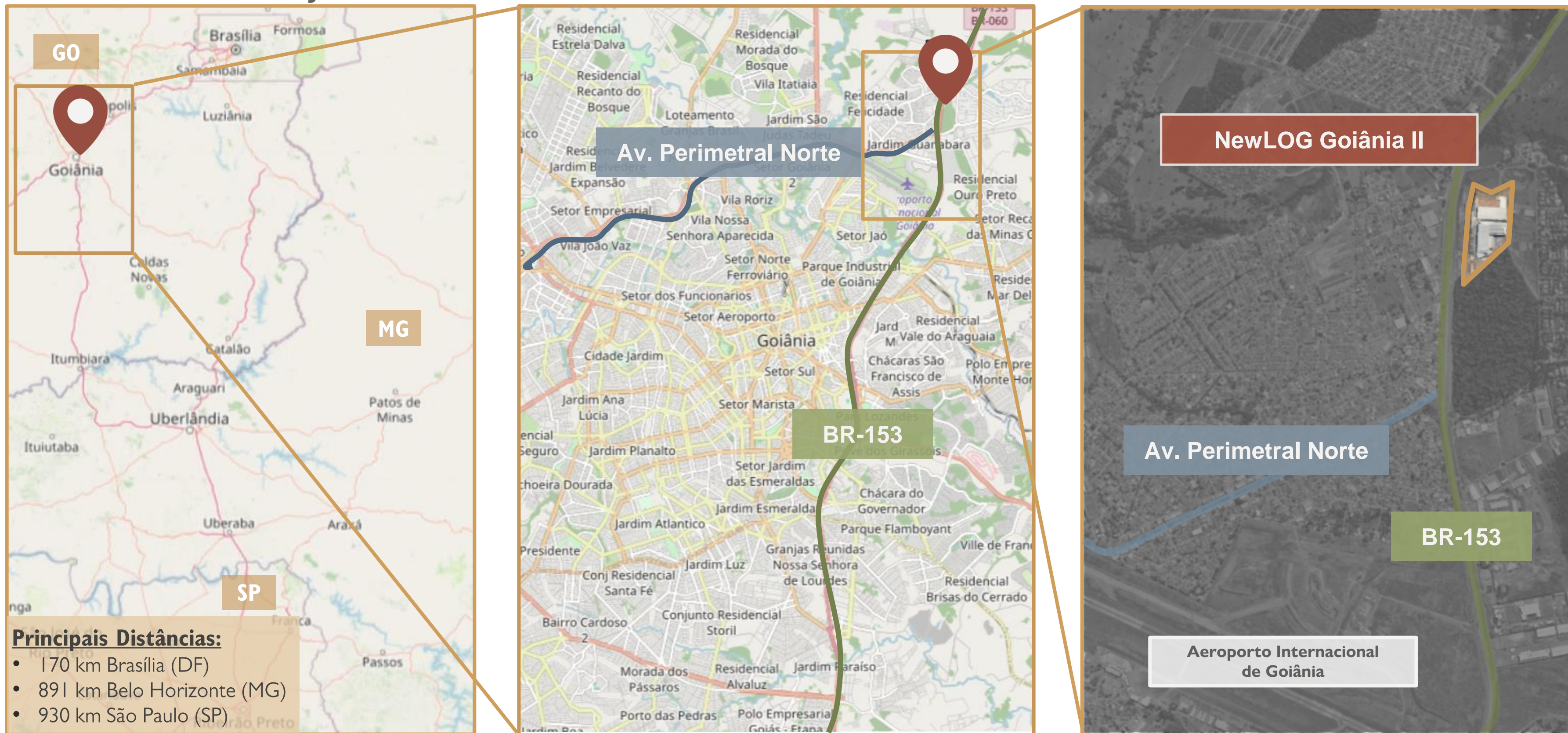
Aquisição do principal Centro de Distribuição da Novo Mundo S.A. e onde se localiza a sede administrativa da empresa.

O Imóvel está localizado às margens da BR-153, principal rodovia da região, que interliga a região Norte e Sul do Brasil e adjacente ao Aeroporto Internacional de Goiânia.

O Ativo possui potencial de expansão com projeto já aprovado que abrange área adicional de 7.044 metros quadrados.



Resumo da Localização





Shopping Passeio das Águas

NewLOG Goiânia

Aeroporto Internacional de Goiânia

Av. Perimetral Norte

LOG Commercial Properties

NewLOG Goiânia II

BR-153

Central de Abastecimento de Goiás

Condomínio Aldeia do Vale

Especificações Técnicas

Pé Direito (m)	12 -14
Nº de Docas	105
Nº de Vagas – Leves	162
Nº de Vagas – Pesados	35



Galpão Fase 2
Galpão Logístico



Galpão Fase 1
Galpão Logístico



Refeitório



Área Administrativa



Portaria



Galpão Fase 3 - Expansão
Galpão Logístico

Área do Empreendimento

Área de Terreno (m ²)	99.054
Área Locável (m ²)	37.452
Área de Expansão (m ²)	7.044

A novomundo.com

Highlights Operacionais

R\$ 1 Bilhão

Receita Líquida de Venda 2023

Maior Varejista

do Centro Oeste

+ de 150 lojas

em 10 estados, além de 7 centros de distribuição

1 Mil Sellers

em um Marketplace robusto e estratégico para o mix

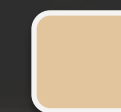
+ de 5.4 Milhões

de clientes atendidos

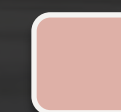
68 Anos

de história

Geografias de Atuação

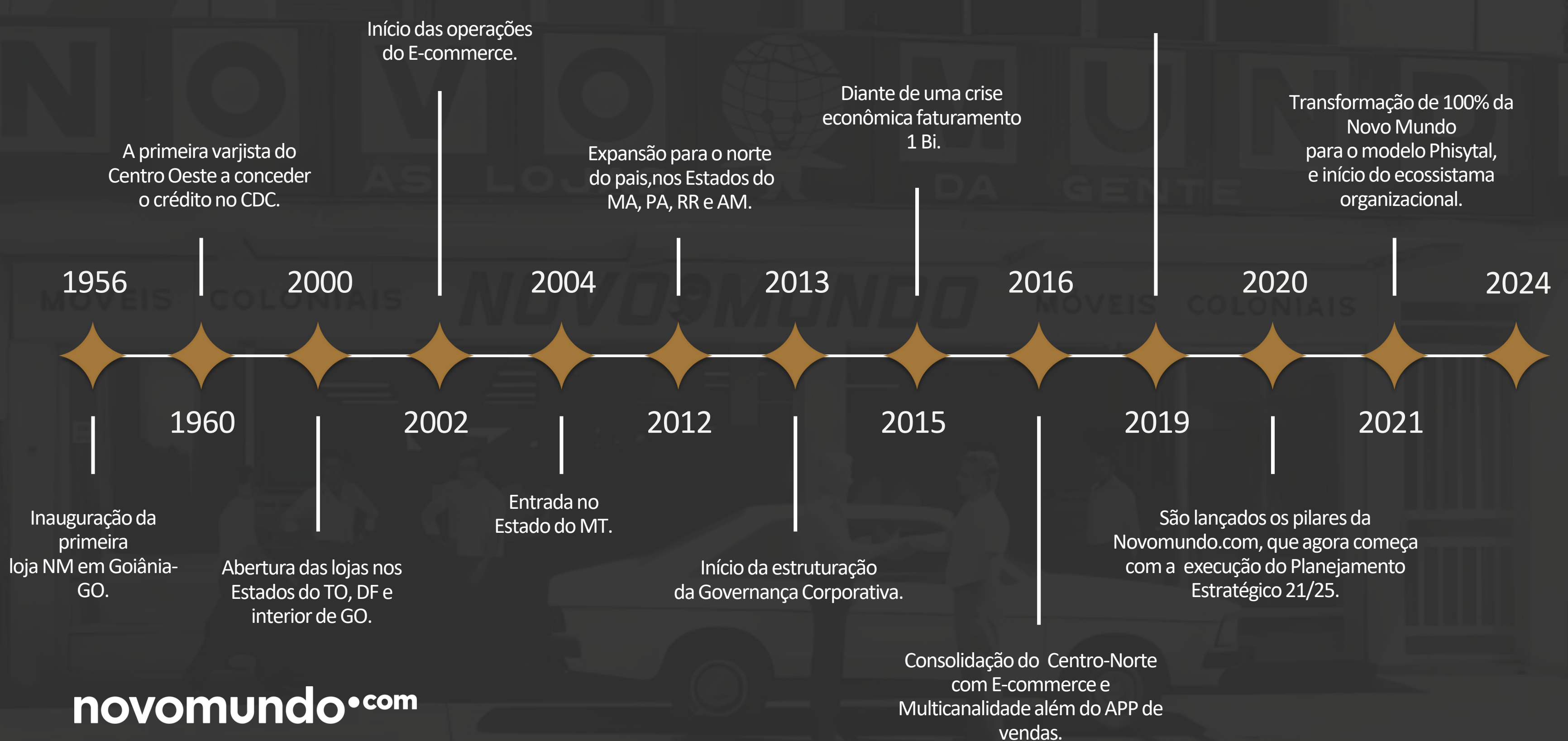


Regiões de atuação



Futuras Expansões

A história da novomundo.com



novomundo.com

As Empresas do Grupo



novo mundo.com

1956

Comércio de Móveis ,
Eletrodomésticos e
utilidades domésticas



MONTREAL

2009

Indústria de colchões e
estofados



dbb Agropecuária
Barra Bonita

1994

Pecuária de Corte



NMC
NOVO MUNDO
CONSTRUTORA

2011

Construção e Incorporação
de Imóveis



MEGA MODA

2011

Shopping de Moda
Atacadista



MEGA MODA
Park

2018

Shopping de Moda
Atacadista



MEGAMODAHOTEL

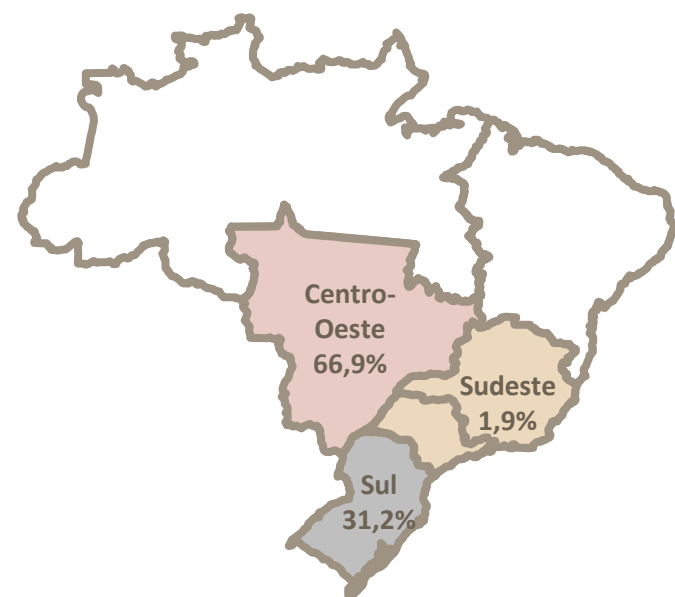
2015

Hotelaria ,
maior hotel de Goiânia

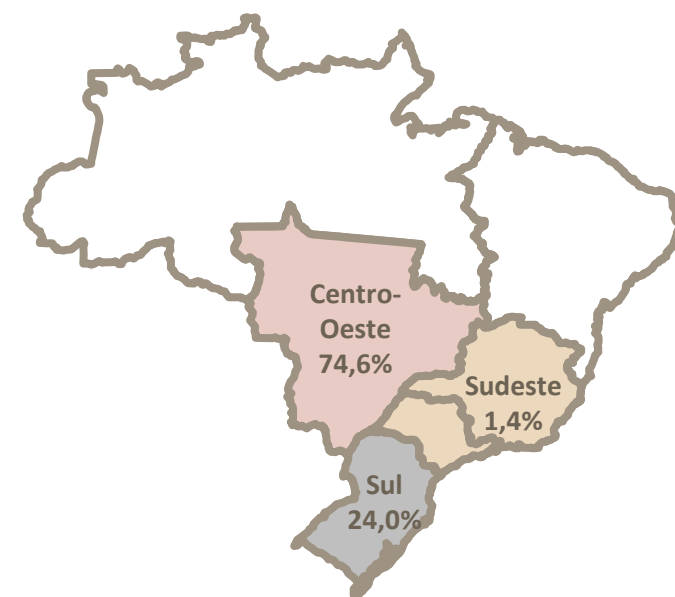
Portfólio de Ativos Antes e Após a Aquisição do NewLOG Goiânia II

Diversificação Geográfica (% Receita)

Pré Aquisição

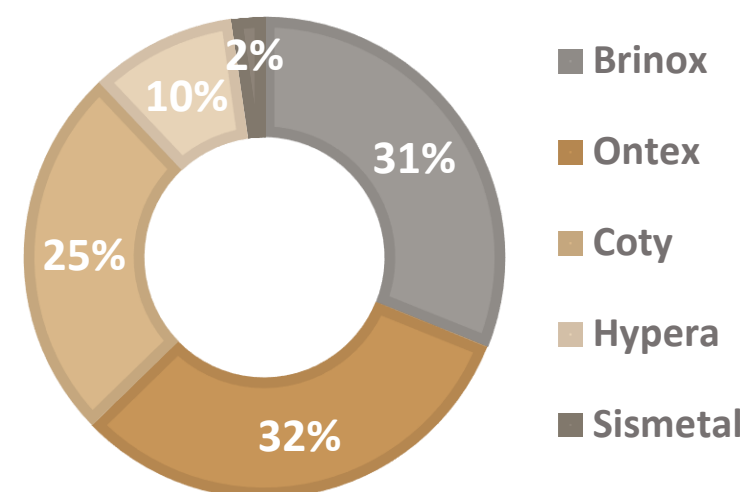


Pós Aquisição

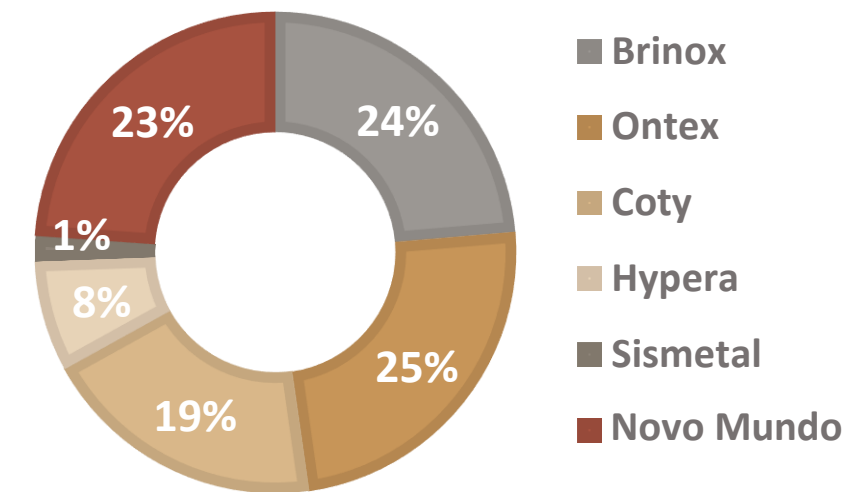


Diversificação de Inquilinos (% Receita)

Pré Aquisição

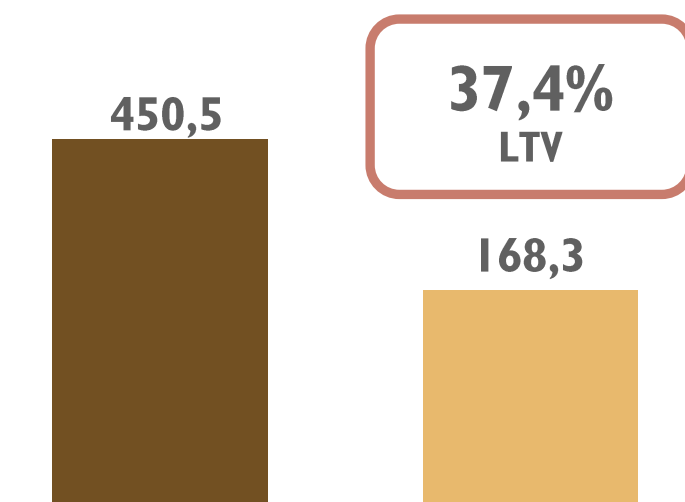


Pós Aquisição

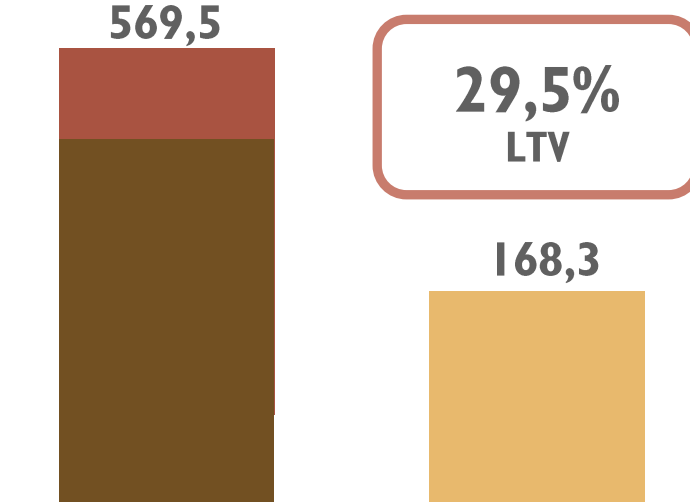


Alavancagem Financeira (em Milhões)

Pré Aquisição

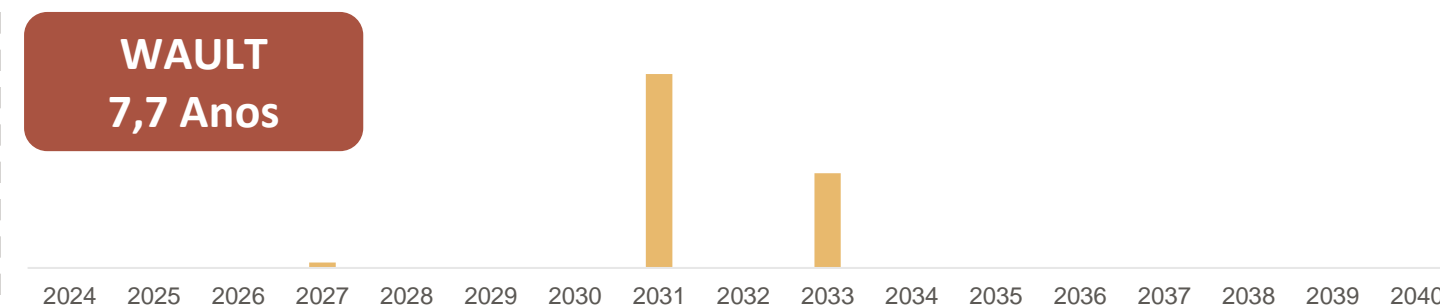


Pós Aquisição

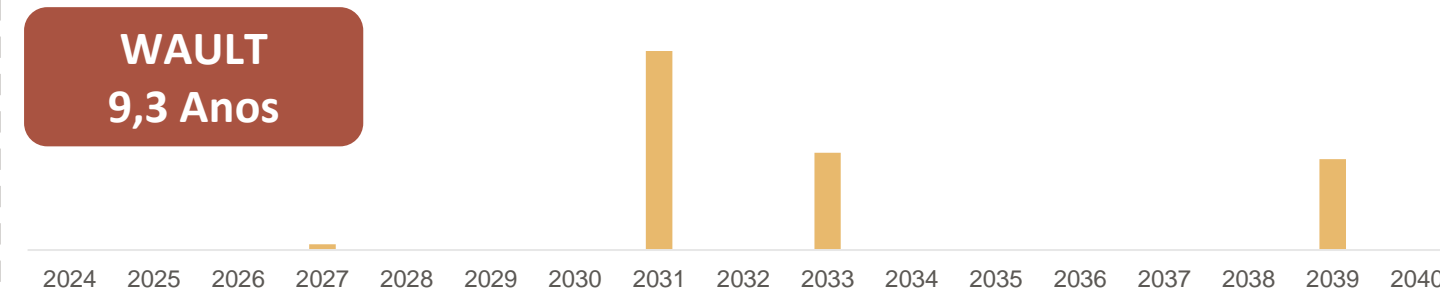


Prazo dos Contratos (% Receita)

Pré Aquisição



Pós Aquisição



Novo mundo

Memorando de Investimento – NewLOG Goiânia II

