

## NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº: 32.527.626/0001-47

Código de Negociação B3: NEWL11

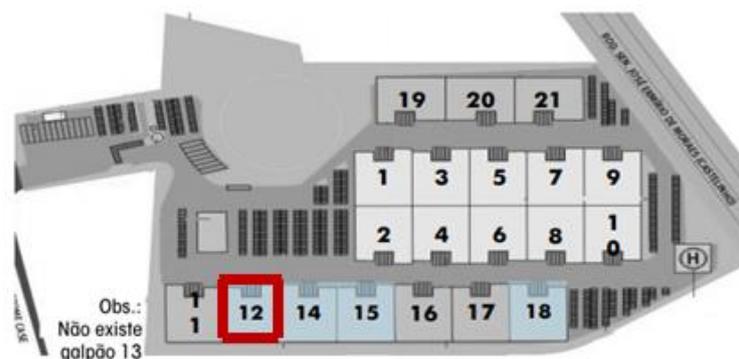
### Fato Relevante

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 21 de junho de 2021, foram superadas todas as condições precedentes e hoje o Fundo celebrou Escritura Pública de Compra e Venda e concluiu a aquisição do imóvel situado no condomínio logístico Sorocaba Business Park localizado na cidade de Sorocaba/SP (“Imóvel”).



Imagem aérea do Condomínio Logístico Sorocaba Business Park

O Fundo adquiriu 100% da unidade autônoma denominada Galpão A12, que possui (i) área privativa coberta de 3.382 m<sup>2</sup> (três mil, trezentos e oitenta e dois metros quadrados), (ii) área comum coberta edificada de 138 m<sup>2</sup> (cento e trinta e oito metros quadrados), e (iii) área construída total de 3.520 m<sup>2</sup> (três mil, quinhentos e vinte metros quadrados).



Planta do Condomínio – Sorocaba Business Park

O valor total da transação, sem considerar o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“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. A aquisição foi concluída exclusivamente por meio de recursos provenientes do Fundo.

No dia 21 de junho de 2021, o Fundo se tornou titular do direito sobre a receita de aluguel pago mensalmente, que constitui o valor de R\$ 48.936,94 (quarenta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos) equivalente a aproximadamente R\$ 0,02 (dois centavos) por cota considerando um total 2.033.352 (dois milhões, trinta e três mil, trezentos e cinquenta e duas) , referente à quantidade equivalente ao total de cotas após as últimas 3 liquidações realizadas pelo Fundo.

Esta transação representa uma oportunidade de aquisição de um imóvel AAA que possui excelente perfil técnico e estado de conservação, pelo valor atrativo de R\$ 1.765,07/m<sup>2</sup> (mil setecentos e sessenta e cinco reais e sete centavos por metro quadrado), proporcionando ao Fundo um *Cap Rate* de 9,5%. Estas informações não representam promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

### 1. Localização do Imóvel

A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto maior Produto Interno Bruto (PIB) do Estado de São Paulo e o décimo segundo do Brasil, apresentando um PIB de 89,5 bilhões de reais, segundo dados da Câmara Municipal de Sorocaba. 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 79 km 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 a Castelo Branco, que estão aproximadamente a 6,0 km e 6,5 km 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. Ao longo dos últimos anos a ocupação urbana tem avançado em direção ao Imóvel que, hoje, está localizado a aproximadamente 2,5 km do início da malha urbana de Sorocaba.

## 2. Descrição técnica do Imóvel

O galpão possui especificações técnicas modernas que se destacam na categoria de imóveis AAA na classe de ativos logísticos, tais como: pé-direito livre de 12m, piso com capacidade de carga de 5 ton./m<sup>2</sup>, entre outros. Conforme descrito na tabela abaixo.

Detalhes Técnico Operacionais	
Características do Imóvel	Galpão Logístico
Cobertura	Telhas Metálicas
Acabamento externo	Blocos de concreto
Pé-direito Livre	12 m
Características do Piso	Piso de concreto nivelado
	Capacidade de 5 ton/m <sup>2</sup>
Distância entre pilares	24 m x 16 m
Vagas	5 para caminhões, 32 para carros e 5 para motos.
Ano de Habite-se	2013
Outras	Heliponto Homologado

## 3. Locatária – Termopoly

A atual locatária Termopoly Industrial e Comercial Ltda. está sediada no município de Francisco Morato, localizado no estado de São Paulo. A empresa desenvolve atividade de industrialização e comercialização de materiais plásticos em geral, como bobinas e *film stretch*.

O Imóvel representa um ponto logístico estratégico da locatária para armazenamento e posterior comercialização e distribuição eficiente das mercadorias produzidas em outras unidades da empresa.

## 4. Distribuição de rendimentos e carteira imobiliária do Fundo

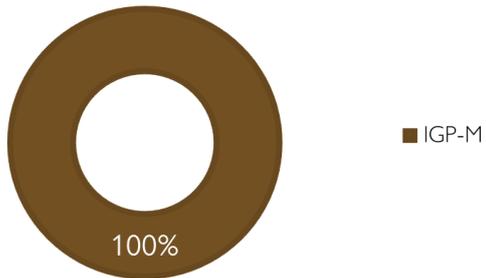
Conforme divulgado em nossos Relatórios e Fatos Relevantes, a recente aquisição do NewPort Log Goiânia e do ativo adquirido no âmbito desta transação, representam a conclusão de ações de crescimento e diversificação do portfólio de imóveis do Fundo. A NewPort Real Estate segue focada em priorizar (i) 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.

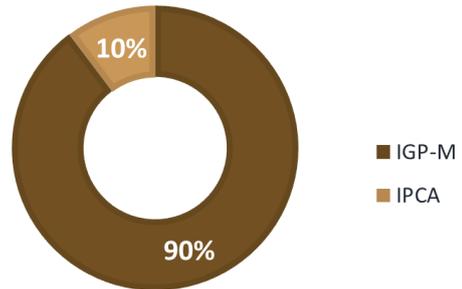
A carteira imobiliária do Fundo também se beneficiará da diversificação: (i) geográfica de seus ativos; (ii) dos seus locatários e suas atividades econômicas; e (iii) dos seus contratos de locação.

## Índice de Reajuste contratual (% Receita)

Anterior às Aquisições

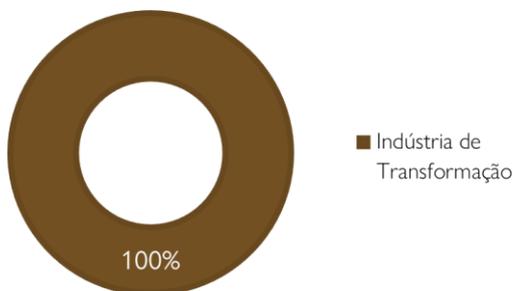


Após a conclusão das Aquisições

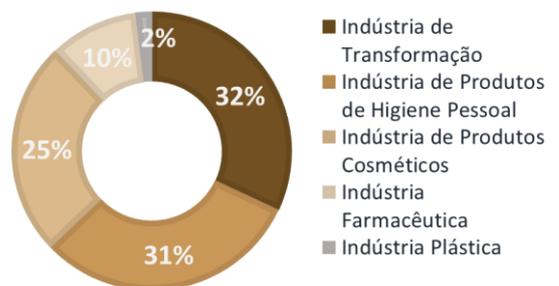


## Por atividade dos locatários (% da Receita)

Anterior às Aquisições



Após a conclusão das Aquisições



## 5. Imagens do Imóvel



Portaria – Sorocaba Business Park



Imagem Externa – Galpão Logístico



Imagem Externa – Galpão Logístico



Imagem Externa – Galpão A12



Imagem – Área de Armazenamento



Imagem – Área de Armazenamento

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.

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.newportrealestate.com](http://www.newportrealestate.com))

São Paulo, 24 de junho de 2021.



*Consultora Imobiliária:*  
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA  
LTDA.



*Administradora:*  
BANCO GENIAL S.A.