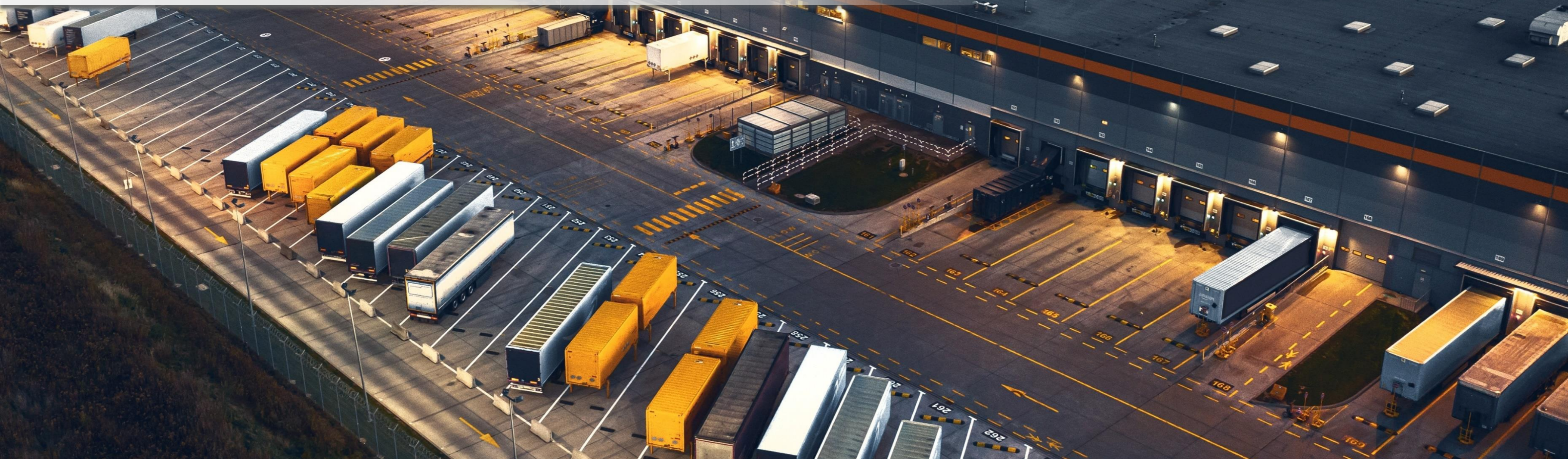


MATERIAL PUBLICITÁRIO

3ª. EMISSÃO DE COTAS DO NEWPORT LOGÍSTICA FII - NEWL11



COORDENADORES

Guide genial

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

NEWPORT
REAL ESTATE

ADMINISTRADOR

genial

www.newport-realestate.com

Disclaimer

Este material publicitário foi preparado pela **Genial Gestão Ltda.**, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”) e pela **Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.**, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“Consultor Imobiliário”), em conjunto com a **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), no âmbito da distribuição pública de cotas da 3ª (terceira) emissão do **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Material Publicitário”, “Oferta”, “Cotas da 3ª Emissão” e “Fundo”, respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos (“Resolução CVM 160”). É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora, do Consultor Imobiliário e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas). O processo de distribuição das Cotas da 3ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“Participantes Especiais”, que, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a contratação das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição. O presente Material Publicitário não constitui recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas da 3ª Emissão é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas da 3ª Emissão, objeto da Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, no prospecto da Oferta (“Prospecto”), em especial a seção “Fatores de Risco”, na Lâmina da Oferta, bem como o regulamento do Fundo (“Regulamento”), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas da 3ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento. As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas da 3ª Emissão e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento, da Lâmina da Oferta e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento, na Lâmina da Oferta e/ou no Prospecto, conforme o caso. **AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E O REGULAMENTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.** Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário até a data da disponibilização do Prospecto. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, as Instituições Participantes da Oferta não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão. Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste *disclaimer* terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento, a Lâmina da Oferta e o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento, na Lâmina da Oferta e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas da 3ª Emissão e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo. Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os fundos auferirão retornos semelhantes sobre tais investimentos. O potencial investidor deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O potencial investidor deve consultar o seu próprio advogado, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O potencial investidor é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA GESTORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”).

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAJAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

FUNDOS DE INVESTIMENTOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FGC.

A REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 08 DE MARÇO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/070.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA, DE FORMA QUE EM CASO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO, A ADMINISTRADORA E A GESTORA ADOTARÃO OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS ACERCA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE.

Newport Real Estate

www.newport-realestate.com



NEWLII – Track record

Destaques do Fundo ⁽¹⁾



Maior Retorno Financeiro

entre os FIs de logística⁽¹⁾



514 bps

de Prêmio yield⁽²⁾



38,2%

de Equity upside⁽¹⁾



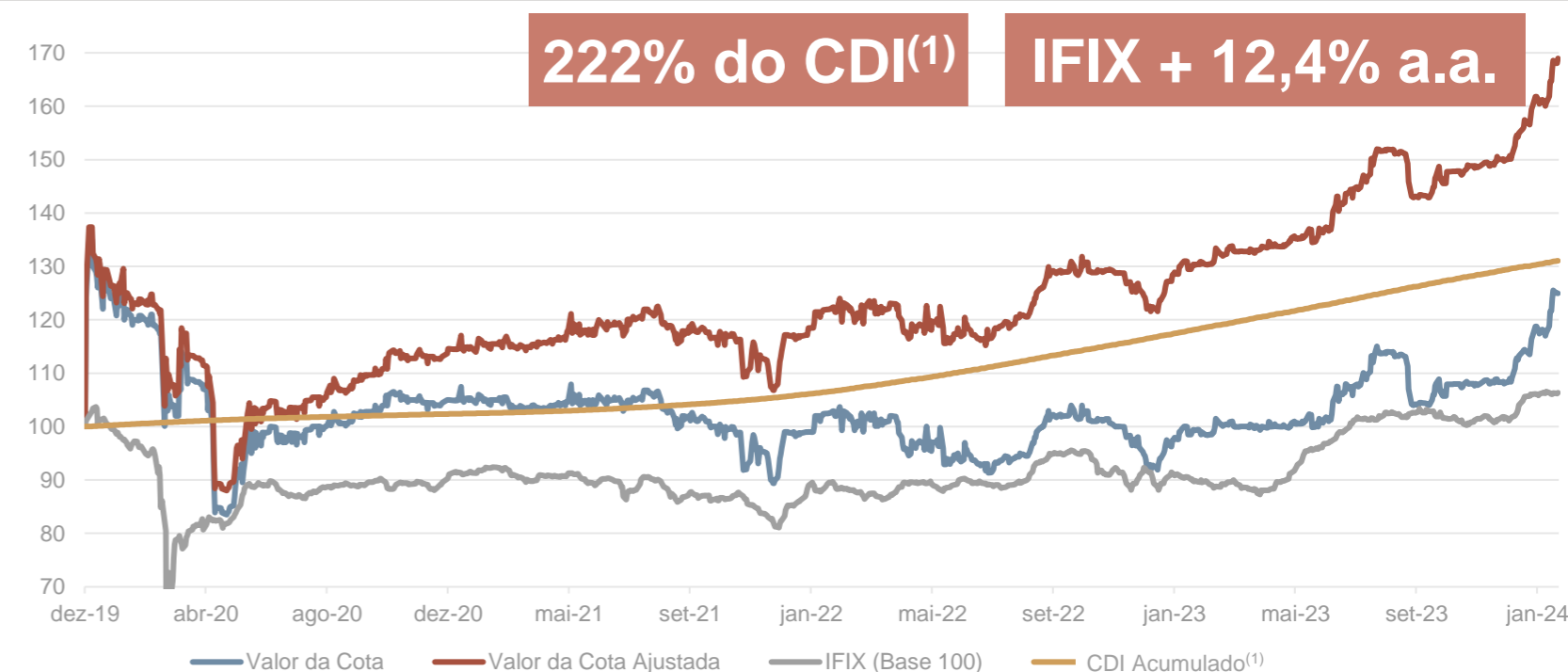
7,7 anos

de prazo médio de locação

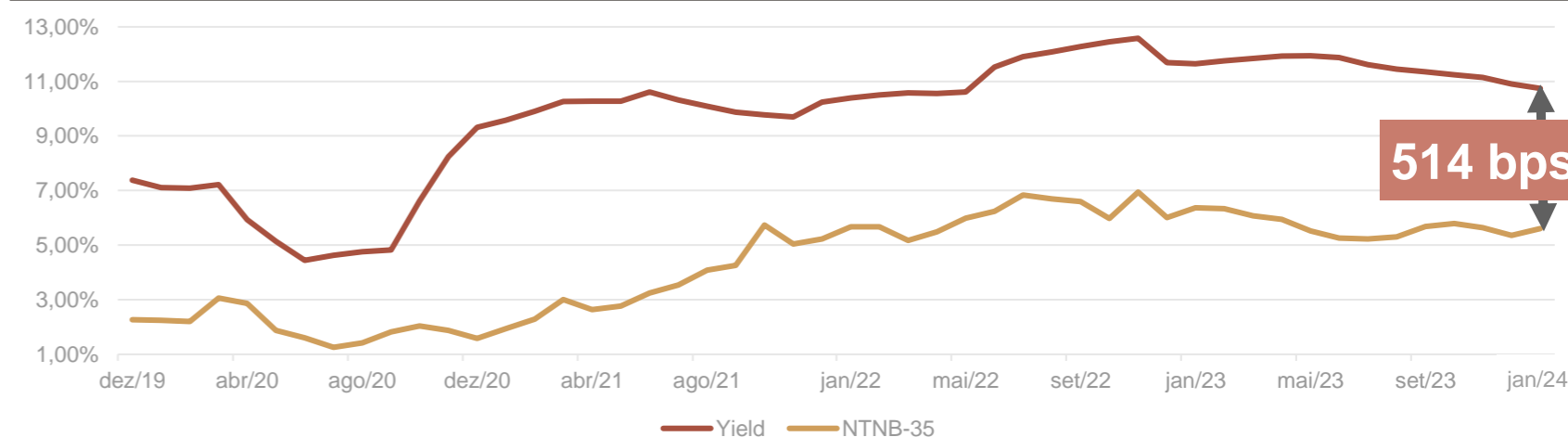


0% de Vacância

Evolução do Fundo versus Benchmarks ⁽³⁾

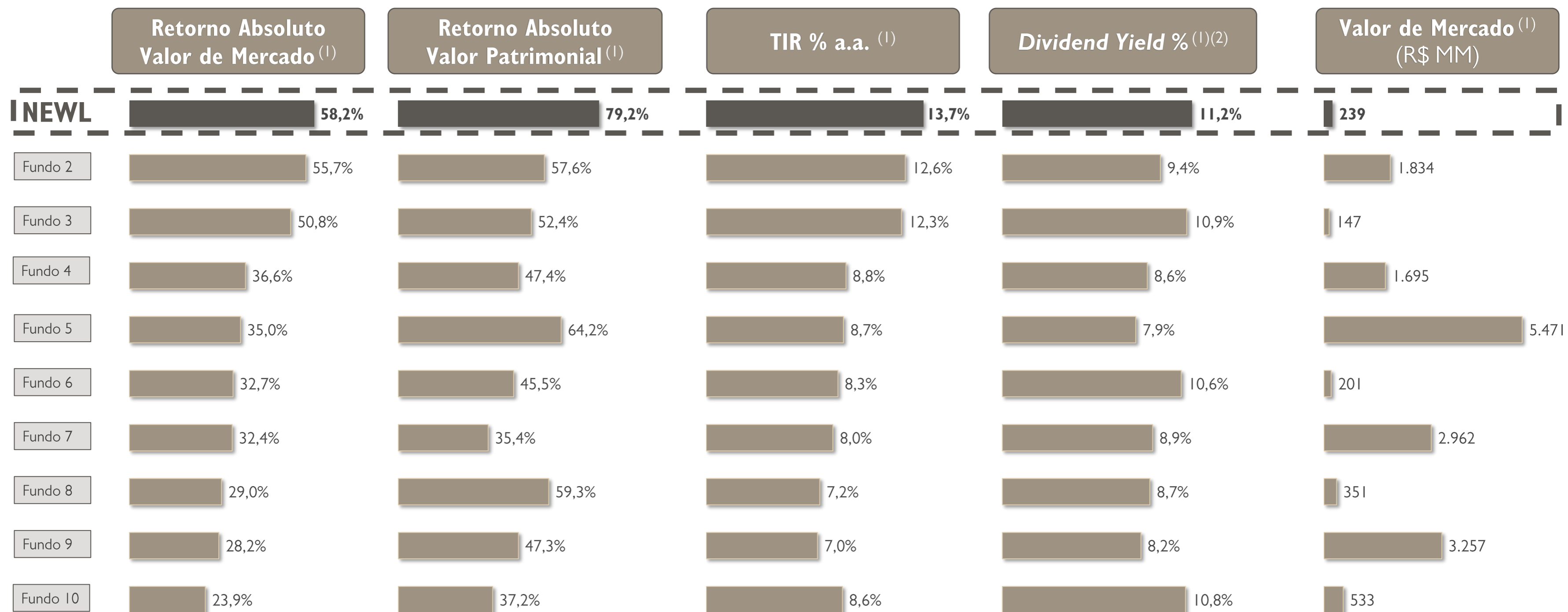


Yield NEWLII versus NTN-B 2035 ⁽²⁾⁽³⁾



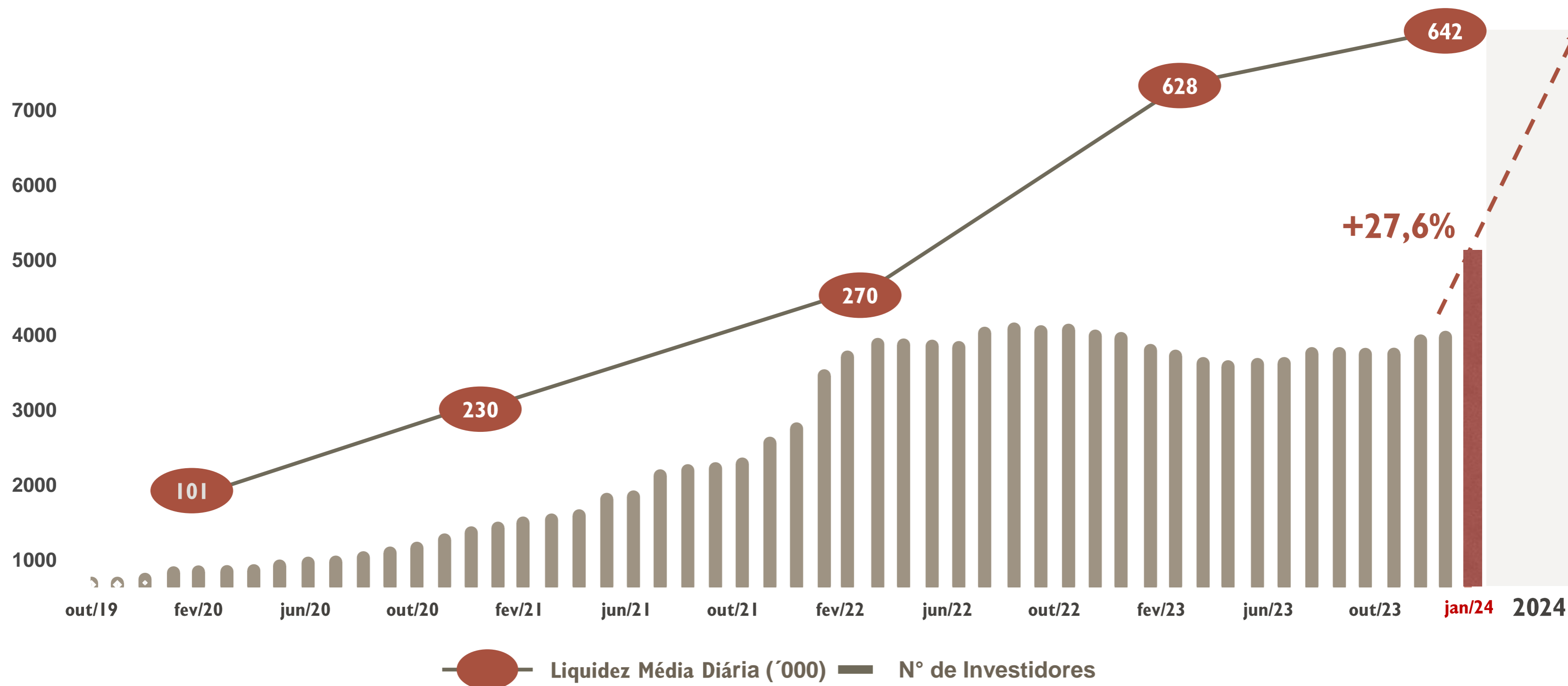
Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário; (2) Considera os dividendos dos últimos seis meses anualizados (jul/23 à jan/24); (3) Considera o período entre out/19 e jan/24. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Rentabilidade dos FIs Logístico/Industriais – de out/19 a dez/23



Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste material; (2) Considera os rendimentos distribuídos no 2º Semestre de 2023. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Evolução de liquidez e quantidade de cotistas do NEWLI I



Fonte: NewPort Real Estate.

3ª Emissão de Cotas e Destinação dos Recursos

Resumo dos Termos da Emissão ⁽³⁾

Emissão	3ª Emissão de Cotas
Público Alvo	Investidor Qualificado
Montante da Oferta	R\$ 400.000.068,60
Cota da Emissão	112,20 ⁽⁴⁾
Custo Unitário de Distribuição	2,96%
Procedimento de Alocação	1ª série: Ordem de Chegada 2ª a 5ª séries: Discricionário

Cronograma da Oferta – Principais Datas

- 08/03** ● Anúncio de Início
- 15/03** ● Início do Direito de Preferência
● Início do Período de Subscrição
- 01/04** ● Encerramento do Direito de Preferência
- 17/04** ● Data Estimada da 1ª Liquidação
- 04/09** ● Data máxima de encerramento da oferta

Pipeline de Imóveis Alvo

Faturamento do Inquilino⁽²⁾

Região

Prazo (anos) e Atipicidade

Potencial de Value add

Portfólio Prioritário <i>Cap Rate 10% a 12%</i>	A	500MM - 1 bi	Sudeste	15 - Atípico	Potencial de Expansão
	B	1 - 5 bi	Centro-Oeste	15 - Atípico	Potencial de Expansão
	C	1 - 5 bi	Sul	15 - Atípico	Potencial de Expansão
Portfólio Secundário <i>Cap Rate 9,0% a 11%</i>	D	10 - 15 bi	Sudeste	15 - Atípico	Oportunístico
	E	1 - 5 bi	Nordeste	10 - Típico	Oportunístico
	F	10 - 15 bi	Sudeste	15 - Atípico	Oportunístico
	G	1 - 5 bi	Sudeste	10 - Atípico	Potencial de Expansão

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: 1) Caso seja captado o Valor Total da Oferta; 2) Em reais; 3) Termos e cronograma da oferta completos na seção “A 3ª Emissão de Cotas”; 4) Valor total com custo de distribuição: R\$ 115,53. Para mais informações sobre a Destinação de Recursos, vide o item “3. Destinação dos Recursos” a partir da página 12 do Prospecto. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

Plano de Expansão do Portfólio de Imóveis do NEWLI I

Perspectiva de Retorno dos Investimentos

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
Quantidade de Cotas	855.793	1.177.306	3.565.063
Valor (R\$/Cota)	100,00	101,79	112,20
Yield Anual⁽¹⁾ (%)	12,1 ⁽³⁾	11,9 ⁽³⁾	11,9 ⁽⁴⁾
TIR⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	17,3	24,9	22,2
Retorno Absoluto⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	181,7	162,1	196,8
Nº de Inquilinos	1	5	8
Alavancagem LTV (%) ⁽¹⁾	0	37,4	19,9

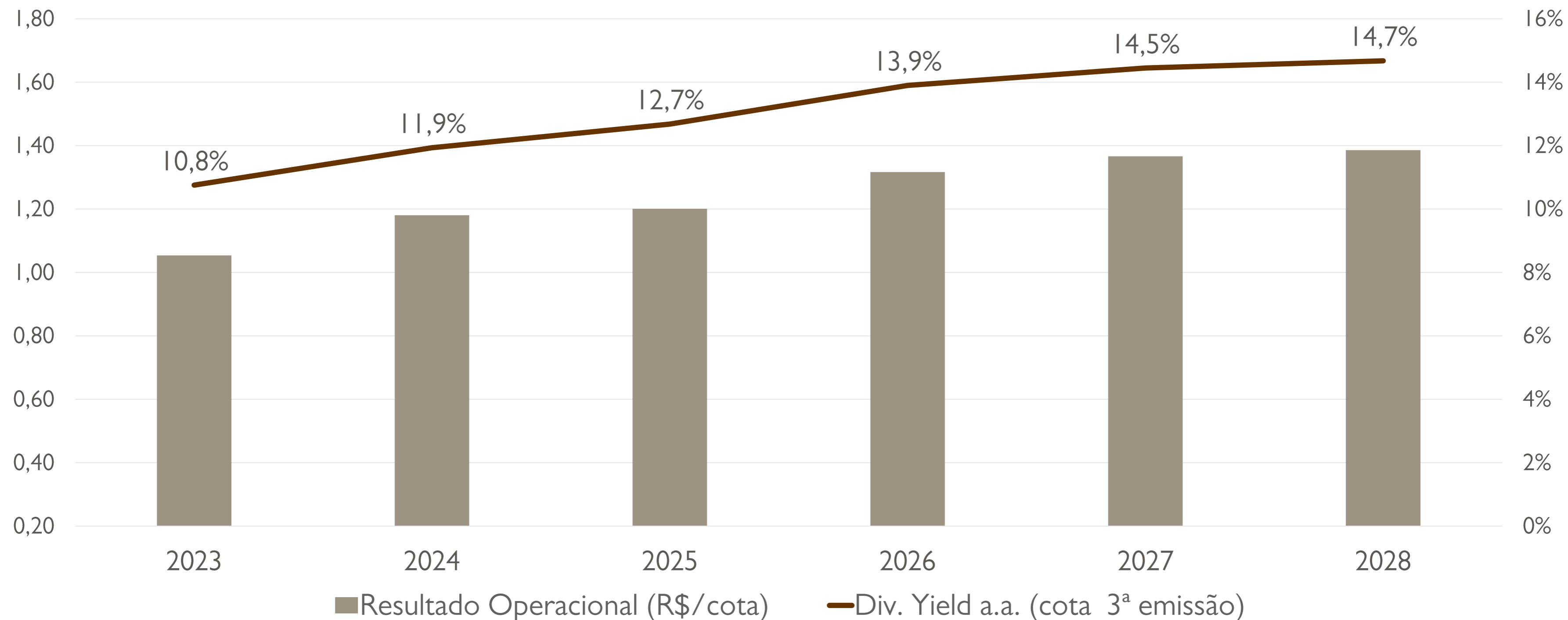
Descrição dos Ativos do Portfólio

	Portfólio Atual	Portfólio Prioritário
Nº de Imóveis	3	3
ABL (m²)	114.557	123.447
Vacância (%)	0	0
Aluguel Mensal (R\$/m²)	27,41	25,52
Prazo Médio "WAULT"⁽¹⁾ (Anos)	7,7	15,0
Potencial de Expansão (m²)	43.638	45.709
Potencial Aluguel Adicional (R\$)	1.090.950	1.005.613⁽⁵⁾

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário; (2) Considera venda pelo valor patrimonial da Cota; (3) Considera o rendimento do 2º Semestre de 2023; (4) *Dividend Yield* previsto para o ano após investimentos futuros; (5) Considera o valor de R\$22/m² de aluguel. Para mais informações sobre a Destinação de Recursos, vide o item "3. Destinação dos Recursos" a partir da página 12 do Prospecto. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

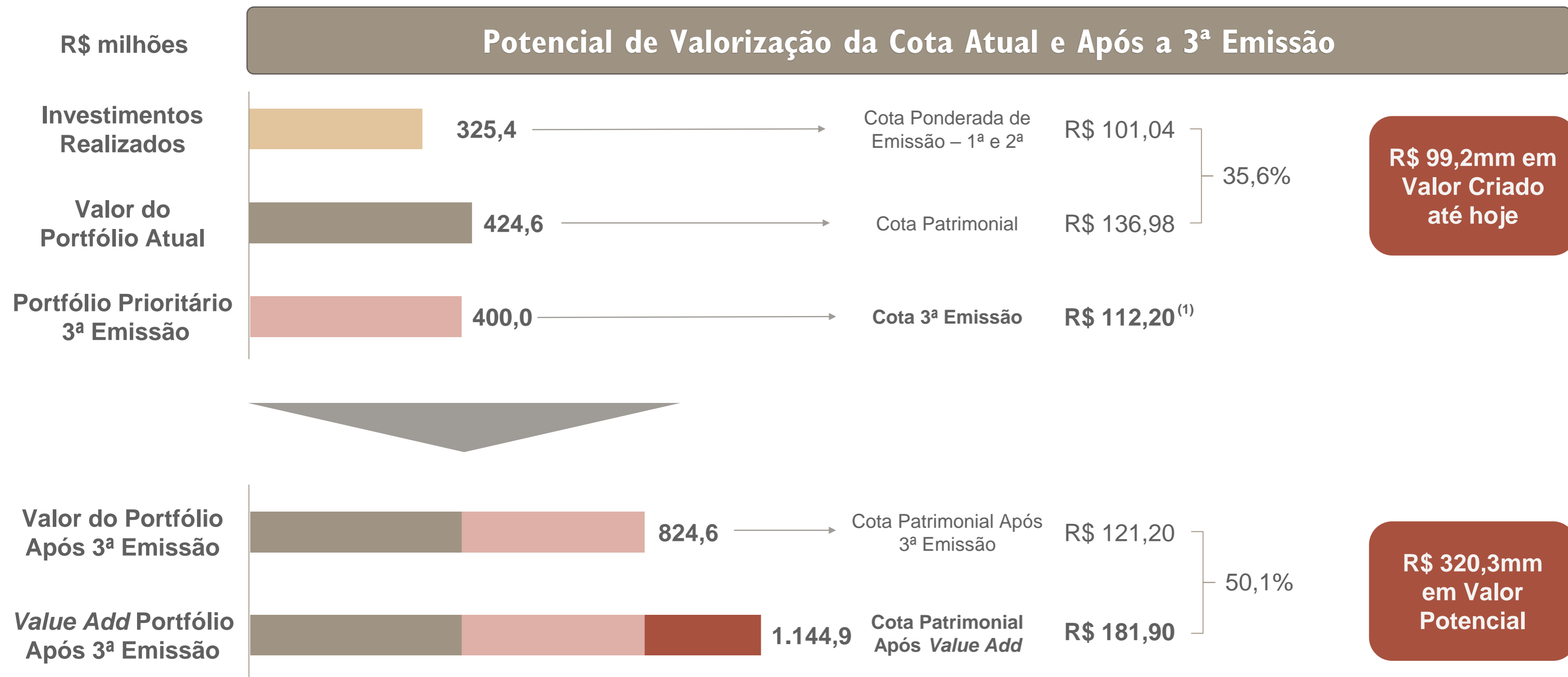
Perspectiva de geração de renda

Yield calculado com base no valor da Cota da 3ª Emissão⁽¹⁾



Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Valor previsto para a cota de emissão R\$ 112,20. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Perspectiva de multiplicação de capital



Fonte: NewPort Real Estate. Nota: Valores em milhões de reais; (1) Valor da Emissão definido pela média do valor de negociação das cotas nos 120 dias de negociação anteriores à 29/02. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.



O NewPort Logística FII – NEWLI I

NewPort Logística – Linha do Tempo



NewLOG Caxias do Sul



NewLOG Goiânia



- 1ª Emissão do NEWLII
- Aquisição do NewLOG Caxias do Sul

OUT/19

Pandemia: acordo de diferimento de alugueis com o Grupo Brinox

JUN/20

Aquisição NewLOG Goiânia

MAI/21

Renovação de contrato com o Grupo Brinox por mais 10 anos

JUL/21

DEZ/19

Início da negociação na B3



NOV/20

2ª Emissão do NEWLII



JUN/21

Aquisição NewLOG Sorocaba



NewLOG Sorocaba

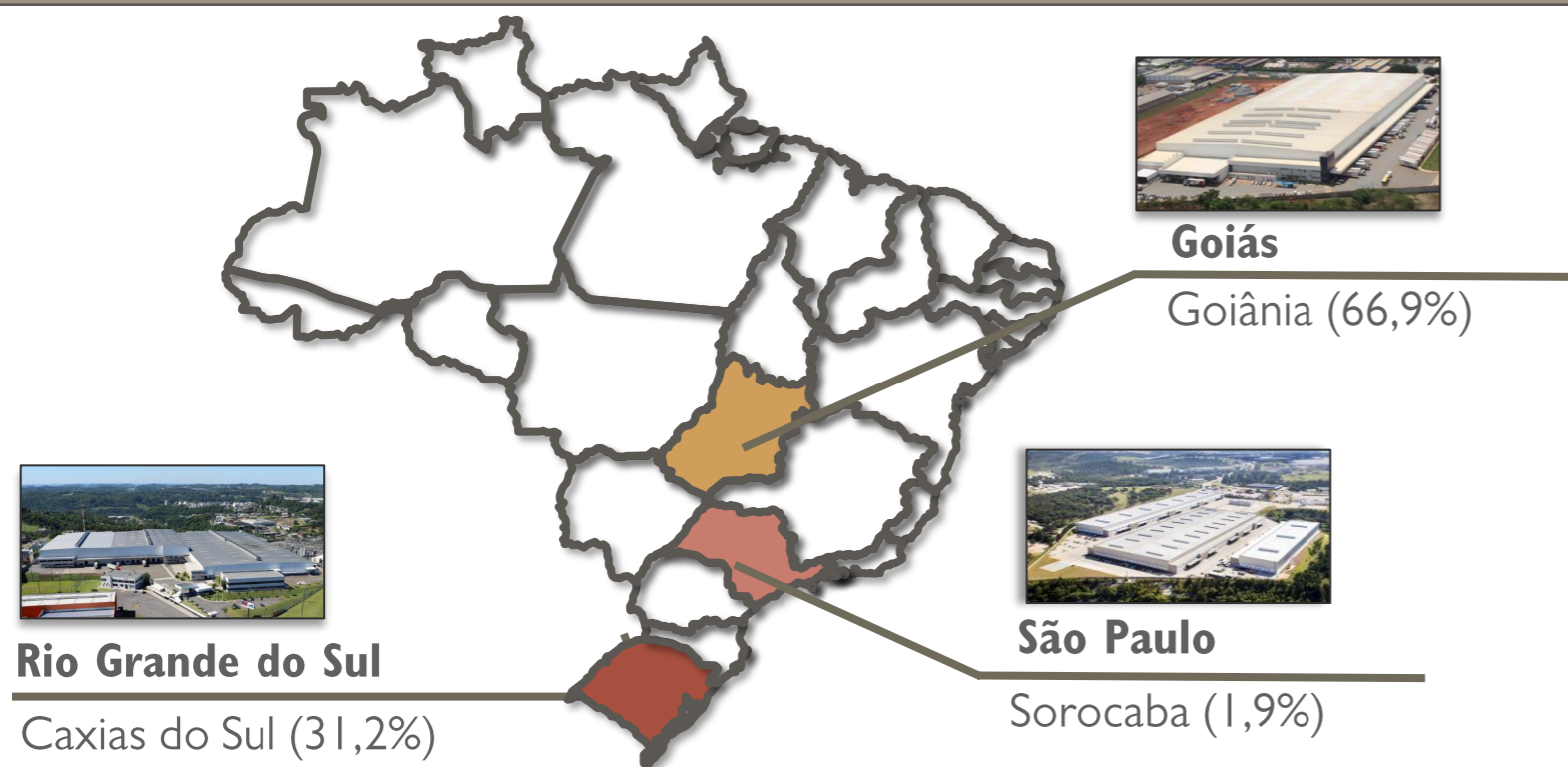
JUL/22

Novo contrato de locação no NewLOG Sorocaba com a empresa Sismetall LTDA



Portfólio do Fundo

Receita (% Localização)



Indicadores do Portfólio Imobiliário

Imóveis	3
Área Bruta Locável⁽¹⁾ (m²)	114.557
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)	27,41

Imóveis do Portfólio

Ativo	Locatários	Área de Terreno (m ²)	Área Locável (m ²)	Vacância (%)	% da Receita
NewLOG Goiânia	3	244.103	70.318	0,0%	66,9%
NewLOG Caxias do Sul	1	79.675	40.719	0,0%	31,2%
NewLOG Sorocaba	1	3.520	3.520	0,0%	1,9%
Portfólio	5	327.298	114.557	0,0%	100%

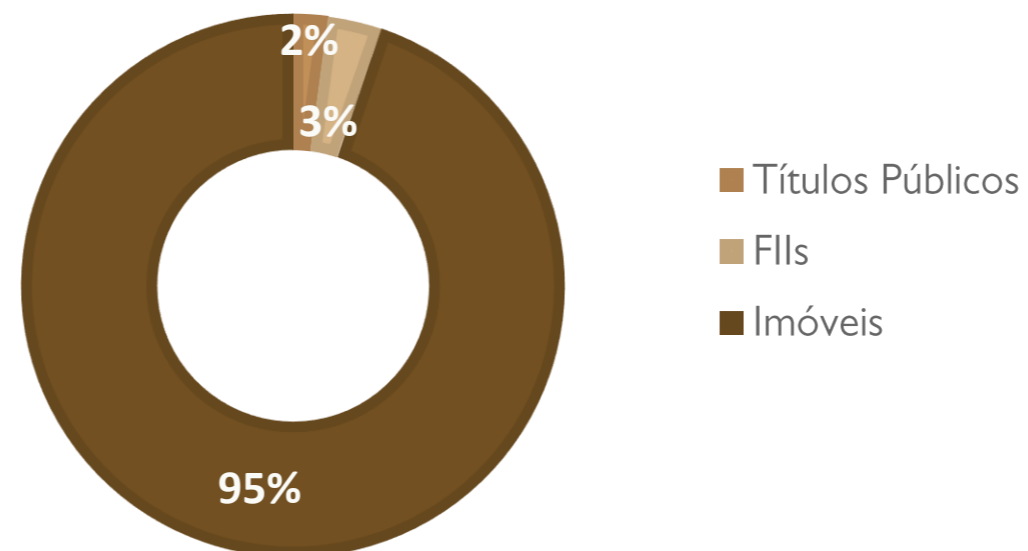
Fonte: Newport Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste material.

Portfólio do Fundo – Classes de Ativos, Locatários e Contratos de Locação

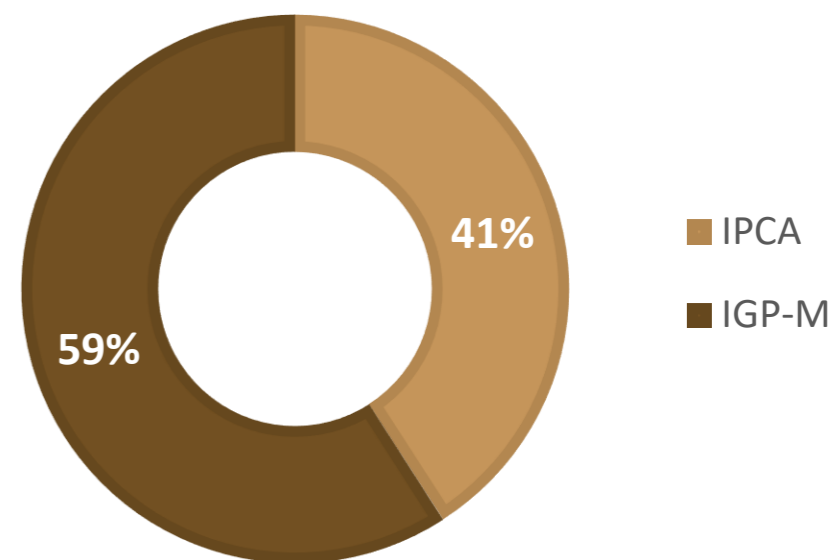


NewLOG Caxias do Sul

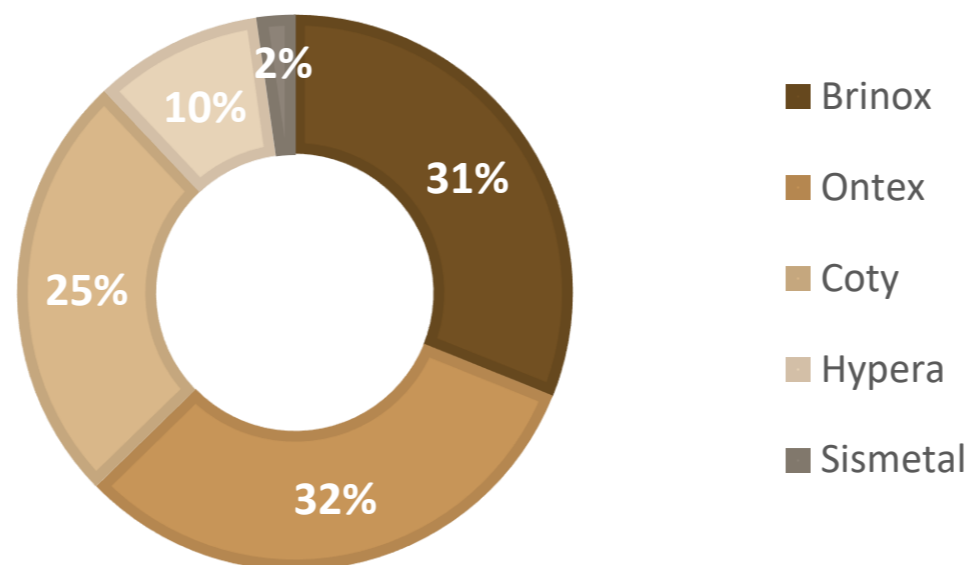
Classe de Ativos (% de ativos)



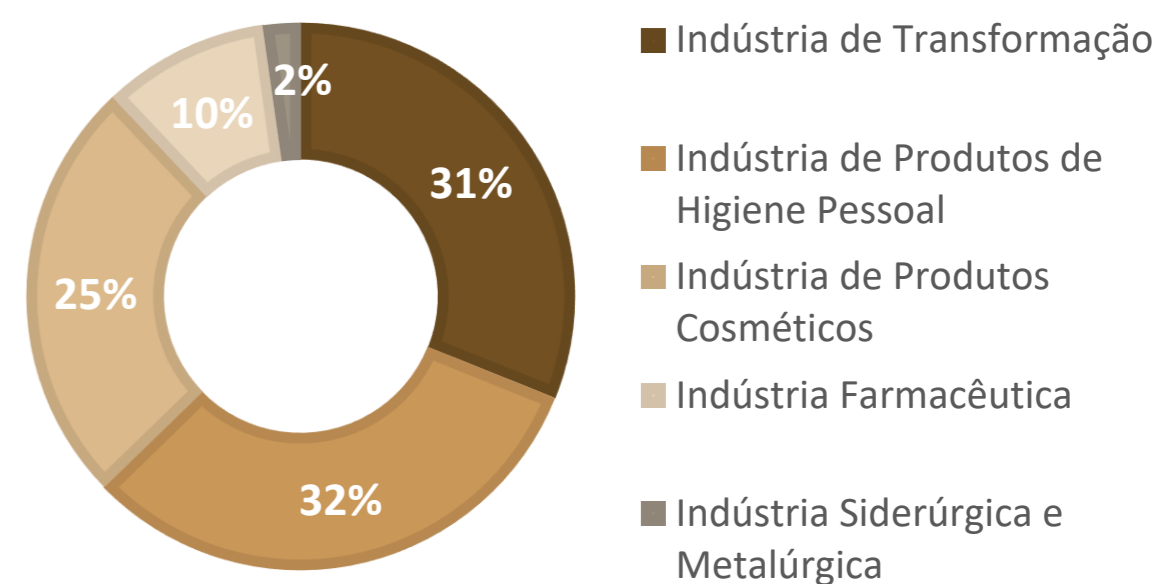
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



Por Atividade dos Locatários (% da Receita)



Fonte: Newport Real Estate

Descrição Detalhada dos Imóveis do NEWLI I



NEWLOG CAXIAS DO SUL



LOCALIZAÇÃO

Caxias do Sul - RS



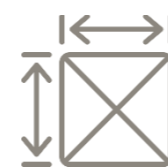
DATA DA AQUISIÇÃO

Outubro de 2019



LOCATÁRIOS

- Grupo Brinox



ABL

40.719 m²



ACESSO

O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso às rodovias BR-116 e BR-453

NEWLOG GOIÂNIA



LOCALIZAÇÃO

Goiânia - GO



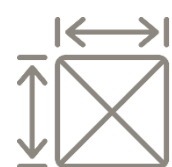
DATA DA AQUISIÇÃO

Maio de 2021



LOCATÁRIOS

- Hypera
- Coty
- Ontex



ABL

70.318 m²



ACESSO

O ativo possui fácil acesso à Av. Perimetral Norte e BR-153



NEWLOG SOROCABA



LOCALIZAÇÃO

Sorocaba - SP



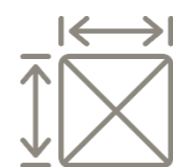
DATA DA AQUISIÇÃO

Junho de 2021



LOCATÁRIOS

- Sismetel



ABL

3.520 m²



ACESSO

O ativo possui fácil acesso às rodovias Raposo Tavares, Castelo Branco e Senador José Ermírio de Moraes ("Castelinho")

Fonte: Newport Real Estate

Evolução do Fundo NewPort Logística – NEWLI I

	OUT/2019	JAN/2020	JUL/2020	JAN/2021	JUL/2021	JAN/2022	JUL/2022	JAN/2023	JUL/2023	JAN/2024	
Indicadores do Fundo	Valor de Mercado da Cota (R\$)										
	100,00	123,50	98,00	106,00	106,60	103,70	94,40	99,39	115,00	124,96	
	Valor Patrimonial da Cota (R\$)										
	100,99	101,05	101,80	114,50	115,67	115,60	120,23	120,11	136,93	136,97	
	Número de Investidores										
	51	216	384	920	1.746	3.325	3.998	3.727	3.676	5.019	
Indicadores dos Ativos	Liquidez Média Diária (mil Reais)										
	0	144	28	55	137	354	257	125	636	642	
	Valor Médio (R\$/m²) ⁽¹⁾										
	2.029	2.538	2.008	2.162	2.658	2.901	2.909	3.000	3.326	3.508	
	Prazo Médio Ponderado dos Contratos “WAULT” (anos)										
	1,9	1,7	1,2	0,7	10,2	9,6	9,2	8,7	8,2	7,7	

Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste material. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO.

Resultados e Rendimentos do Fundo

DRE NEWLI I (R\$ '000)	2ºS 2019 ⁽¹⁾	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021	1ºS 2022	2ºS 2022	1ºS 2023	2ºS 2023	1ºS 2024 ⁽²⁾
(+) Receita Imobiliária	2.371	3.120	5.163	9.549	17.648	21.865	22.563	22.865	22.666	3.786
(+) Receita Financeira	75	25	24	85	719	1.287	1.122	918	1.361	163
(+) Lucro Imobiliário	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Total de Receitas	2.446	3.145	5.187	9.634	18.367	23.152	23.685	23.783	24.027	3.949
(-) Total de Despesas	-221	-1.023	-914	-1.218	-7.624	-11.033	-11.347	-10.877	-11.210	-1.837
(=) Resultado	2.225	2.122	4.274	8.416	10.743	12.119	12.338	12.905	12.817	2.112
(=) Rendimento	2.045	2.054	4.108	8.009	10.267	11.589	11.792	12.178	12.300	1.931
(=) Resultado Médio (R\$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	0,88	0,99	1,01	1,06	1,05	1,04
(=) Rendimento Médio (R\$/cota)	0,60	0,40	0,80	0,93	0,84	0,95	0,97	1,00	1,01	0,95
(=) Saldo acumulado por cota (R\$/cota) ⁽³⁾	0,09	0,12	0,20	0,40	0,64	0,90	1,17	1,49	1,75	1,84

Nota: (1) Considera resultados desde o IPO; (2) Considera resultados até o mês de referência deste material – janeiro de 2024; (3) Saldo acumulado no último mês de cada semestre. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADO FUTURO.

NewLOG Caxias do Sul – Aquisição Concluída – Outubro de 2019

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição **R\$ 82,4 milhões**

Valor de Aquisição **R\$ 2.025/m² ⁽²⁾**

Prazo de Pagamento **100% à vista**

**CAP RATE⁽¹⁾:
11,97%**

Termos do Contrato de Locação

Aluguel Mensal Atual **R\$ 981.006,16** – reajuste anual pelo IPCA.

Contrato Vencimento em 19 de maio de 2031

Multa por Rescisão Antecipada

- 12 aluguéis caso rescisão ocorra até o 60º mês;
- 6 aluguéis a partir do 61º mês;
- Devolução de descontos e isenções

Aviso Prévio 18 meses ocupados ou indenizados

Garantia Fiança Corporativa

Outros detalhes do Novo Contrato de Locação

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. 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.

Imagem Aérea



Imagem Interna

Fonte: NewPort Real Estate; Nota (1) Aluguel anual vigente na aquisição dividido pelo Valor Total da Aquisição; (2) Valor de Aquisição dividido pela Área Total Locável.

NewLOG Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

Valores de Aquisição (R\$ Milhões)

Valor Total da Aquisição	231,46	Cap Rate⁽¹⁾
Valor de Aquisição dos Galpões	207,38	10,1%
Valor de Aquisição do Terreno	24,08	Valor (R\$/m²)⁽²⁾
		2.840,32

Termos dos Contratos de Locação

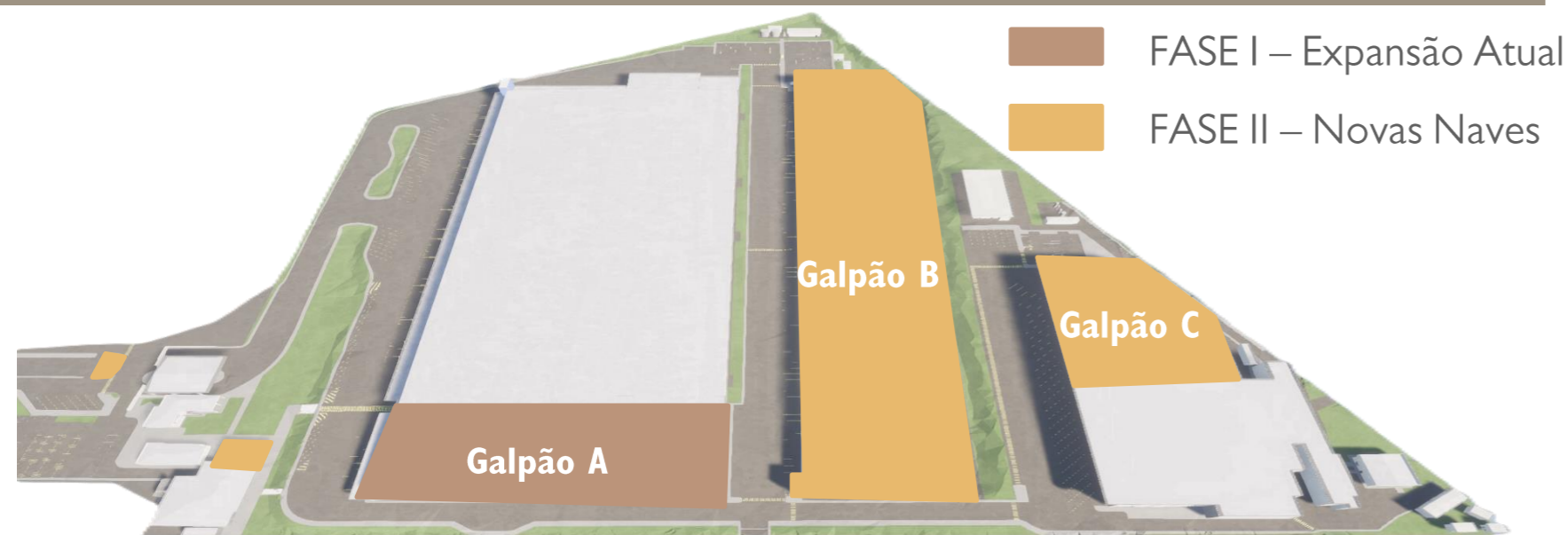
Locatário	Hypera Pharma	Coty	Ontex
Estrutura Contratual	<i>Sale and Lease Back</i>	<i>Buy to Lease</i>	<i>Buy to Lease</i>
Área Total Locável (m²)	15.723	24.153	30.442
Componente de Ocupação	Galpão Logístico - Industrial	Galpão Logístico	Galpão Logístico
Prazo (anos)	10	13	13
Início	04/2021	03/2021	12/2019
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IGP-M	IGP-M
Revisional de Locação	Sem Revisional		
Aviso Prévio (meses)	12	18	18
Garantia	Fiança Bancária de 1ª linha	Seguro Fiança	Fiança Corporativa



Fonte: NewPort Real Estate; Nota (1) Aluguel anual vigente na aquisição dividido pelo Valor Total da Aquisição; (2) Valor de Aquisição dividido pela Área Total Locável.

No NewLOG Goiânia avançamos nos projetos de dois novos galpões que somam mais de 40 mil m² em ABL adicional para novos locatários que demonstraram interesse em ocupar o imóvel

NewLOG Goiânia – Projeto de Expansão



FASE I - Galpão A	9.697 m ²
FASE II – Galpão B + Galpão C + Áreas de Apoio	33.940 m ²
Total Potencial Construtivo	43.638 m ²
ABL⁽¹⁾	43.266 m²
Galpão A	9.697 m ²
Galpão B	26.702 m ²
Galpão C	6.867 m ²
Áreas de Apoio	371 m ²
Pé-direito Livre	GA 18m – GB + GC 12 m
Capacidade de Piso Atribuída	GA 9 ton/m ² - GB + GC 6 ton/m ²

Potencial de Incremento de Receita de Aluguel

Potencial de Expansão – ABL (m²)	43.587
ABL Final (m ²)	113.905
Aluguel Atual (R\$/mês)	2.100.998,05
Aluguel Adicional (R\$/mês)	1.100.000
Aluguel Total Potencial (R\$/mês)	3.200.998,05
Aumento Estimado da Renda	52,4%

O NewLOG Goiânia está posicionado em um mercado de baixa vacância e escassez de imóveis desenvolvidos com qualidade institucional. O imóvel está localizado dentro da cidade de Goiânia, possui uma estrutura AAA e tem alta atratividade para ocupantes que buscam se instalar no Centro Oeste do Brasil. Alguns inquilinos já demonstraram interesse na ocupação dos novos galpões que estão sendo desenvolvidos no NewLOG Goiânia. O projeto de expansão tem o potencial de gerar cerca de R\$ 1,1 milhões em receita adicional de aluguel.

Fonte: NewPort Real Estate; (1) Nota: Projeto poderá sofrer alteração ao longo da execução para atender as exigências dos órgãos competentes. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

NewLOG Sorocaba - Locação - Julho de 2022

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição	R\$ 6,21 milhões
Valor de Aquisição	R\$ 1,765/m² ⁽²⁾
Prazo de Pagamento	100% à vista

**CAP RATE⁽¹⁾:
10,7%**

Detalhes da Aquisição

O valor total da transação, desconsiderando o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e custos de registros, foi de R\$ 6.213.080,00, pagos integralmente no ato da celebração da Escritura. A aquisição foi concluída exclusivamente por meio de recursos do Fundo.

No dia 08 de julho de 2022, com a saída da locatária anterior, o Fundo assinou um novo contrato de locação com a Sismetal LTDA, empresa dos ramos de siderurgia e metalurgia.

As características do contrato estão detalhadas abaixo.

Termos do Contrato de Locação

Locatária	Sismetal LTDA
Setor de Atuação	Indústria Siderúrgica e Metalúrgica
Valor Aluguel Mensal	R\$ 69.418,89 – reajuste anual pelo IGP-M
Prazo de Locação	Vencimento em Jul/27
Aviso Prévio/Multa:	6 meses / 6 aluguéis vigentes
Descontos	R\$4,00/m ² do 4º ao 9º mês de locação; e R\$2,50/m ² do 10º ao 15º mês de locação;
Carência	3 primeiros meses de aluguel

Imagem Aérea



Imagem Interna

Fonte: NewPort Real Estate; Nota (1) Aluguel anual vigente na aquisição dividido pelo Valor Total da Aquisição; (2) Valor de Aquisição dividido pela Área Total Locável.



A NewPort Real Estate

A NewPort Real Estate



10 Sócios com experiência coletiva de mais de 110 anos no mercado imobiliário



500 milhões em ativos imobiliários sob gestão



Condução ativa e experiência multidisciplinar em todas as fases do investimento em Real Estate

Originação

Aquisição

**Gestão e
Desenvolvimento**

Desinvestimento



Objetivo: Multiplicação de Patrimônio com Renda e Gestão de Risco Conservadora

Filosofia de Investimento

- Interesse do investidor e mitigação de riscos como objetivo central
- Busca por multiplicação de capital e não só por renda
- Fundamentalismo imobiliário e localizações irreplicáveis
- *Dealflow* proprietário e Inteligência de Dados
- Rigor analítico multidisciplinar e execução diligente
- Presença e parceiros de confiança locais e globais

Valores e Cultura

- Boa Fé e Meritocracia
- Busca pela Excelência e Visão de Longo Prazo
- Integridade inegociável e Conservadorismo
- Alinhamento com o investidor e Disciplina no Dever Fiduciário
- Austeridade e Respeito às pessoas, ao negócio e ao entorno

Nosso *Track Record*⁽¹⁾ – Destaques

R\$ **5** Bilhões
captados

R\$ **15** Bilhões
em ativos geridos

110 anos
de Experiência

Global & Local
Network

Mais de
80 Propriedades geridas

13 Fundos
Geridos

Do investidor
Institucional
ao Individual

Experiência em
Várias
Classes de Ativos

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) *Track Record* dos Sócios da NewPort Real Estate

Parâmetros do Time da NewPort Real Estate para análise de investimentos logísticos

Principais parâmetros		Racional de Investimento da Equipe de Gestão		
Qualidade do Imóvel	<i>Localização</i>	Raio próximo ao <i>last mile</i>	Entroncamentos de rodovias	Potencial para conversão de uso
	<i>Qualidade construtiva e técnica</i>	Capacidade de piso adequada	Pátio adequado à operação	Facilidade de retrofit
	<i>Regularidade do imóvel</i>	Livre de ônus	Garantias do vendedor	Reversão em caso de evicção
	<i>Potencial de Value Add do ativo</i>	Potencial de Expansão	Aquisição Oportunística	Conversão de uso
Locatário	<i>Saúde financeira</i>	Geração de caixa consistente	Endividamento saudável	Risco ajustado ao valor
	<i>Potencial do negócio</i>	Receita em crescimento	Baixa ameaça de substitutos	Potencial de M&A
	<i>Relevância da propriedade</i>	Principal Fábrica ou CD	Altos investimentos realizados	Acordos com clientes do locatário
Contrato de Locação	<i>Tipo de Contrato</i>	Atípico, Art 54A da Lei 8245/91	Descontos concedidos	Atípicos em imóveis estratégicos
	<i>Multa, aviso prévio e prazo</i>	Alta multa em relação ao preço	AP suficiente para re-locação	Prazos adequados e renováveis
	<i>Garantias</i>	Fiança ou seguro de bom rating (A+)	Aval de companhia	NP e devolução de investimentos
	<i>Benfeitorias e despesas do ativo</i>	Responsabilidade do locatário	Incorporação ao valor do ativo	Manutenção vs. Eficiência Operacional

Fonte: NewPort Real Estate.



A 3ª Emissão de Cotas

Termos e Condições da Oferta

Oferta	RCVM 160 (rito de registro automático de distribuição)
Público Alvo	Investidores Qualificados
Emissão	3ª Emissão de Cotas
Consultor Imobiliário	NewPort Real Estate
Administrador	Banco Genial S.A.
Coordenadores	Guide Investimentos e Genial Investimentos
Valor de Emissão por Cota	R\$ 112,20 + Custo Unitário de Distribuição de 2,96% (R\$ 3,33 por cota)
Montante da Oferta	R\$ 400.000.068,60 (Mínimo de R\$ 30.000.036,00)

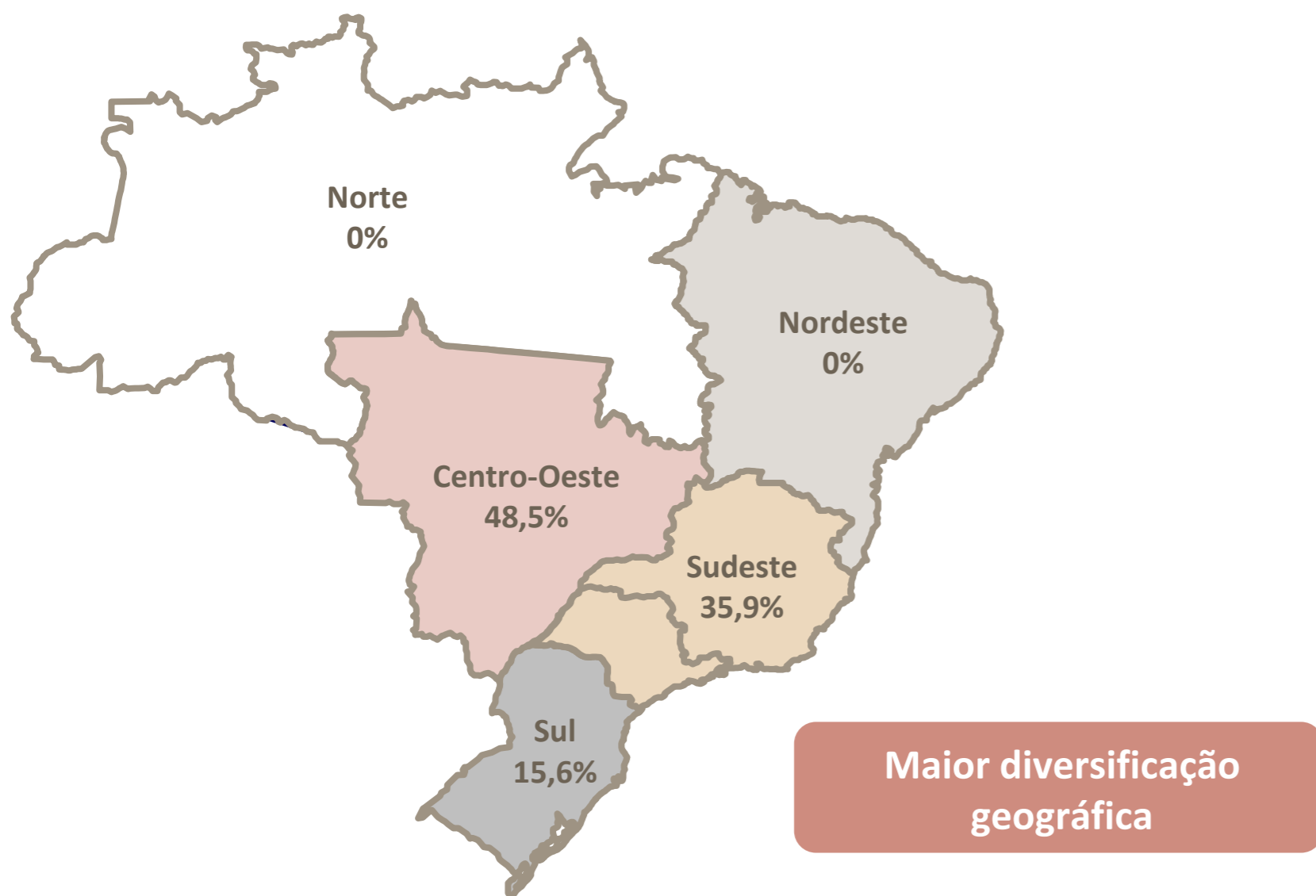
Cronograma Estimado da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	08/mar/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	08/mar/2024
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	13/mar/2024
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	15/mar/2024
5.	Início do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	15/mar/2024
6.	Início do Período de Subscrição	15/mar/2024
7.	Encerramento do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	26/mar/2024
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	28/mar/2024
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/mar/2024
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/abr/2024
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	02/abr/2024
12.	Data Estimada de encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série ⁽⁴⁾	11/abr/2024
13.	Data Estimada de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série ⁽⁴⁾	12/abr/2024
14.	Data Estimada de Integralização da 1ª Série ⁽⁴⁾	17/abr/2024
15.	Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries ⁽⁴⁾	03/set/2024
16.	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/set/2024

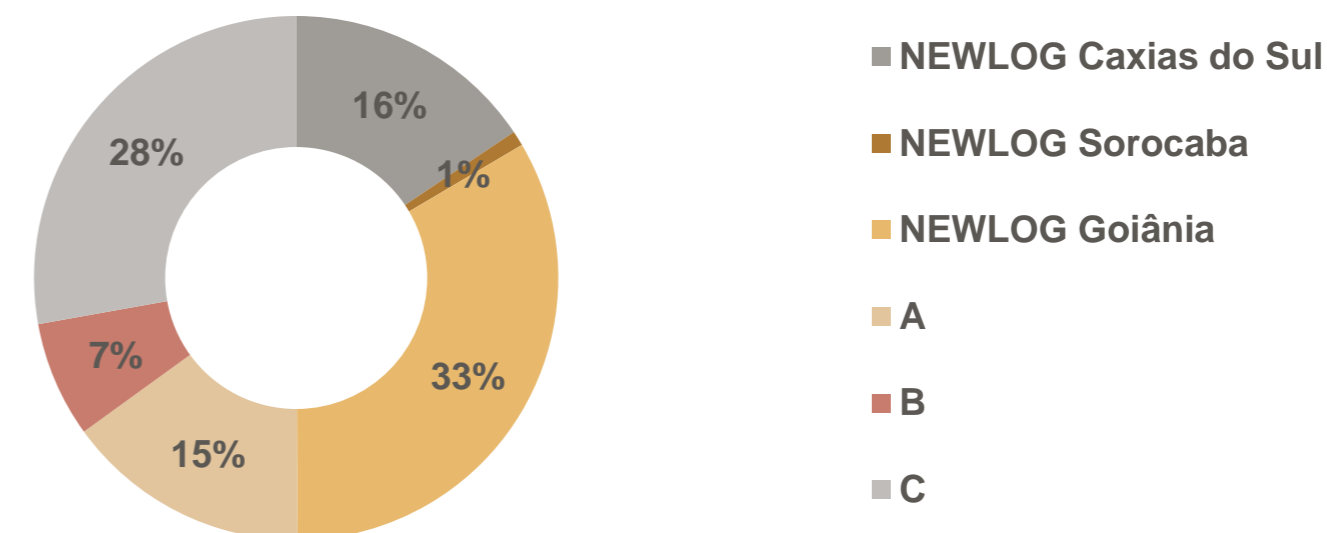
Nota: (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos art. 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início. (2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início. (3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta. (4) Conforme estipulado no item “8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores” do Prospecto e no item “8.4. Regime de Distribuição” do Prospecto, a Data Estimada de Encerramento do Período de Subscrição da 1ª série, de Realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série e a Data Estimada de Integralização da 1ª Série poderão ser antecipadas ou postergadas e informadas ao mercado por meio da divulgação do Comunicado ao Mercado, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da Data Estimada de Realização do 1º Procedimento de Alocação, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário. as alterações de tais datas não configurarão evento de modificação da oferta. ainda, a Administradora poderá realizar chamadas de capital das cotas das 2ª a 5ª séries durante o Período de Distribuição, sendo que, nesta hipótese: (i) será divulgado Comunicado ao Mercado com a informação acerca da Data de Alocação e respectiva Data de Liquidação, observado que a Data de Alocação deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis após a divulgação do Comunicado ao Mercado e a Data de Integralização deverá ser, no mínimo, 10 (dez) dias úteis após a data do Comunicado ao Mercado; e (ii) a captação e alocação irão ocorrer diretamente pelo Coordenador Líder.

Os ativos adquiridos com a emissão proporcionarão maior diversificação do portfólio do fundo

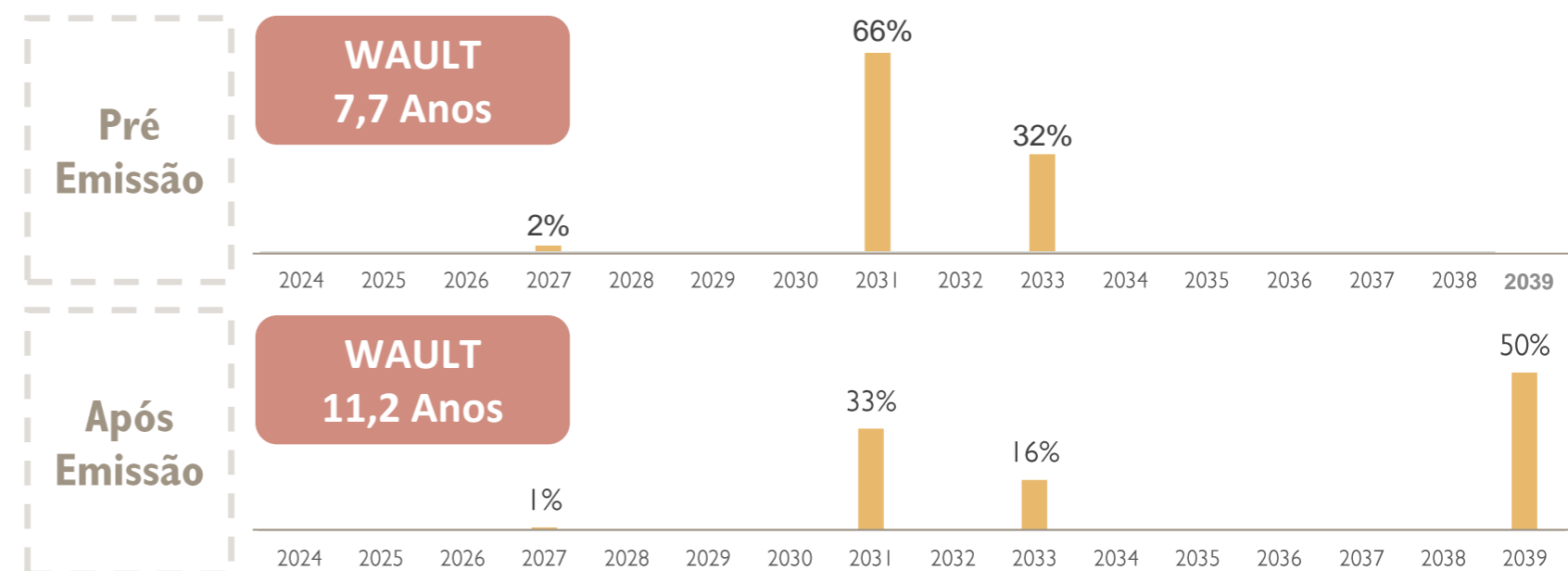
Diversificação Geográfica (% Receita Projetada)



Ativos (% Receita Projetada)



Prazo dos Contratos (% Receita Projetada)



Fonte: NewPort Real Estate.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. AS PROJEÇÕES NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O nível de alavancagem do fundo será reduzido com a aquisição de novos ativos

Perfil de Alavancagem do NEWLII

Alavancagem – Pré Emissão

450,4

Ativos Totais

37,4%
LTV⁽¹⁾

168,4

CRI

Alavancagem – Após Emissão

850,4

Ativos Totais

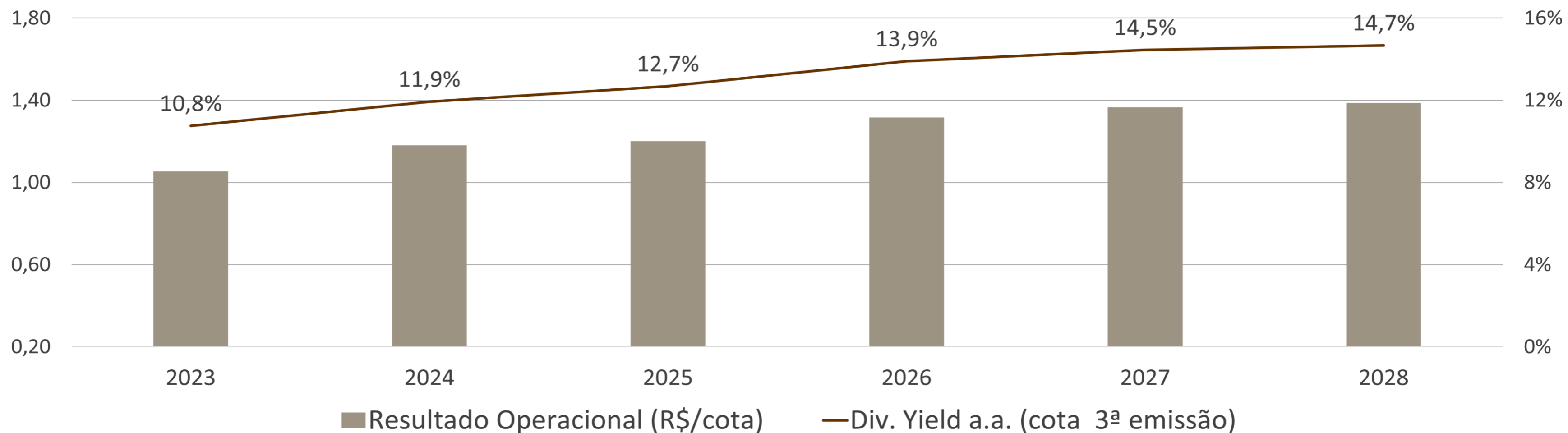
19,9%
LTV⁽¹⁾

168,4

CRI

Fonte: NewPort Real Estate. AS PROJEÇÕES NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESTINAÇÃO FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

Estudo de Viabilidade – Cenário I: Base

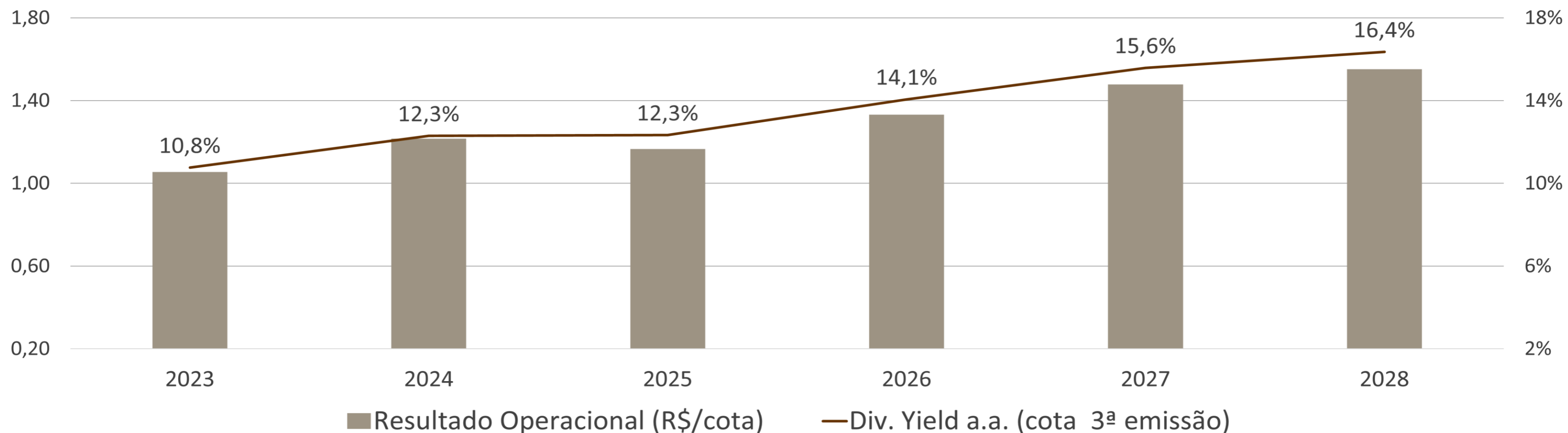


Valores totais (R\$ mil)	2024	2025	2026	2027	2028
Total de Receitas	88.192	105.596	114.089	117.915	119.289
Total de Despesas	-24.504	-24.919	-25.638	-26.130	-26.168
Resultado ⁽¹⁾	59.570	80.676	88.451	91.785	93.120
Rendimentos ⁽¹⁾	56.592	76.643	84.028	87.195	88.464
Rendimento/Cota (R\$/cota)	13,39	14,23	15,60	16,21	16,46
Rendimento/Cota (média mensal)	1,12	1,19	1,30	1,35	1,37

Fonte: NewPort Real Estate.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Estudo de Viabilidade – Cenário II: Otimista

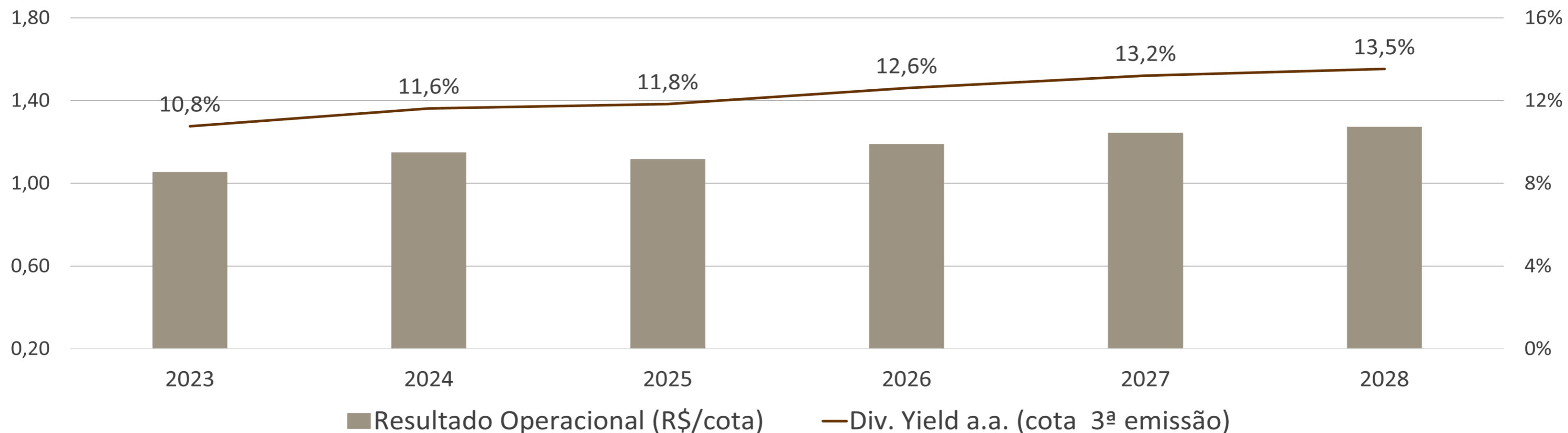


Valores totais (R\$ mil)	2024	2025	2026	2027	2028
Total de Receitas	90.521	103.814	114.714	125.472	131.994
Total de Despesas	-24.504	-25.484	-25.238	-26.209	-27.793
Resultado ⁽¹⁾	61.899	78.331	89.476	99.263	104.201
Rendimentos ⁽¹⁾	58.804	74.414	85.002	94.300	98.991
Rendimento/Cota (R\$/cota)	13,79	13,83	15,77	17,48	18,35
Rendimento/Cota (média mensal)	1,15	1,15	1,31	1,46	1,53

Fonte: NewPort Real Estate.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Estudo de Viabilidade – Cenário III: Conservador



Valores totais (R\$ mil)	2024	2025	2026	2027	2028
Total de Receitas	86.122	99.720	103.523	108.059	110.421
Total de Despesas	-24.504	-24.667	-23.629	-24.504	-24.891
Resultado ⁽¹⁾	57.500	75.053	79.894	83.555	85.530
Rendimentos ⁽¹⁾	54.625	71.301	75.899	79.378	81.254
Rendimento/Cota (R\$/cota)	13,04	13,27	14,15	14,82	15,18
Rendimento/Cota (média mensal)	1,09	1,11	1,18	1,23	1,26

Fonte: NewPort Real Estate.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Premissas

<p>Metodologia Geral</p>	<p>A metodologia aplicada neste material se baseia na geração de caixa pelo Fundo e adota como premissa que os ativos adquiridos serão ativos imobiliários aderentes à Política de Investimentos do Fundo. Os rendimentos esperados dos ativos que compõem o Portfólio Prioritário foram projetados, bem como as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos ativos, deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Adicionalmente, foram considerados os Investimentos realizados pela NewPort Real Estate com os recursos da 1ª e 2ª emissões e potenciais expansões e vendas dos imóveis que compõem o Fundo e o Portfólio Prioritário, sendo as premissas de expansão e venda os únicos diferenciais entre os cenários Base, Otimista e Conservador.</p>
<p>Condições Precedentes</p>	<p>A aquisição dos ativos do Portfólio Prioritário encontra-se em fase de análise ou diligência pelo Consultor Imobiliário, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Dessa forma, não há Condições Precedentes relevantes para a aquisição dos ativos do Portfólio Prioritário a serem consideradas para fins do presente material.</p>
<p>Cenário econômico</p>	<p>Foi considerado neste material que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas que impactem o Fundo ao longo dos anos projetados.</p>
<p>Data Base</p>	<p>A data base do presente material é de 01 de março de 2024.</p>
<p>Expectativa de retorno</p>	<p>Para a simulação da expectativa de retorno, foi considerado o Portfólio Prioritário em conjunto com os ativos atuais do Fundo, considerando as premissas destacadas nesta seção e ao longo do material. Admite-se que a NewPort Real Estate levará 3 (três) meses para concluir o processo de investimento dos ativos do Portfólio Prioritário.</p>
<p>Distribuição de Rendimentos</p>	<p>Admite-se, neste material, que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas mensalmente e em conformidade com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.</p>
<p>Premissas da TIR Projetada</p>	<p>Para o cálculo da TIR foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado, assumindo que o Fundo investe o novo capital no Portfólio Prioritário e reinveste o capital de eventuais vendas contemplando diferentes patamares conservadores de remuneração, prazo, indexação, vacância, maturação e considerando inflação anual de 5%.</p>
<p>Horizonte de Investimentos</p>	<p>O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 5 (cinco) anos, ainda que o Fundo possua prazo de duração indeterminado. Importante salientar que o horizonte de investimento poderá ser afetado caso a NewPort Real Estate e a Administradora decidam, a qualquer momento ao longo do prazo de duração do Fundo, realizar o desinvestimento e amortização das Cotas do Fundo.</p>



Contatos

Consultor Imobiliário

NewPort Real Estate

backoffice@newport-realestate.com.br

Administrador

Banco Genial

middleadm@genial.com.vc

Coordenador Líder

Guide Investimentos

mercadodecapitais@guide.com.br



Fatores de Risco

Fatores de Risco

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores Qualificados devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversos e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco do Setor imobiliário

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significativas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Mercado

Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados Ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significativas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir do recebimento pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas, podendo culminar em perdas significativas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco operacional

Considerando que um dos objetivos do Fundo consiste na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais com potencial geração de renda e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Os imóveis e a participação em sociedades serão adquiridos pela Administradora, em nome do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade da Administradora na avaliação e seleção dos imóveis e demais ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade da Administradora (conforme recomendada pelo Consultor Imobiliário), na avaliação e seleção dos imóveis e demais ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em títulos e valores mobiliários. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade da Administradora na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte da Administradora, dos imóveis, sociedades e títulos e valores mobiliários, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investe prioritariamente em imóveis, ativos que possuem, em regra, baixa liquidez. Ainda, investe e poderá investir em títulos e valores mobiliários que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de liquidez das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário, tal qual o Fundo, possuem menor liquidez no mercado brasileiro, em comparação com outros ativos. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, o que acarretaria o eventual comprometimento da liquidez das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 3ª Emissão do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 3ª Emissão, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Montante Mínimo, o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Qualificados e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, frustrando assim a intenção de investimento nas Cotas pelos potenciais Investidores, podendo gerar prejuízos financeiros e custos de oportunidade incorridos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo primeiro, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e que o mesmo não será concedido: (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vier a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e sociedades, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei 8.668/93, a Instrução CVM 472, a Resolução CVM 175, o “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento

A Resolução CVM 175 que, após alterada pela Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023 (“Resolução CVM 181”), passou a vigorar a partir de 02 de outubro de 2023. Eventualmente, o Fundo terá que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, conforme alterada pela Resolução CVM 181, de forma que o Regulamento do Fundo será alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

A carteira do Fundo, em alguns casos, pode estar concentrada em Ativos de responsabilidade de poucos locatários e/ou devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Potencial Conflito de Interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e os representantes dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; e (iii) a aquisição, pela classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, sendo que eventual situação de conflito de interesses poderá gerar perda financeira e prejuízo no horizonte de investimento pretendido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Risco Ambiental

Os Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou os imóveis que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes à: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 66 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multas que variam de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira, fato que poderá trazer prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas e eventuais prejuízos aos Cotistas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisional, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver anuência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de vacância dos imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos logísticos industriais em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo tem em sua carteira investimentos em três imóveis, os quais encontra-se alugados. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis de um ou mais locatários implicará em não recebimento da totalidade das receitas contratadas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de arcar com a totalidade de seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o art. 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; e

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral dos locatários, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser parcialmente ou integralmente comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento

Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Administradora de outros imóveis ou títulos e valores mobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Administradora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou por qualquer prestador de serviços do Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação dos locatários de contratarem e renovarem os seguros patrimoniais dos imóveis. Se porventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal(is) imóvel(is) vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos, exclusivamente para proteção patrimonial e cuja exposição esteja limitada ao patrimônio líquido do Fundo, sendo que existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado às garantias dos Outros Ativos

Considerando que o Fundo poderá investir em Outros Ativos (o que inclui a possibilidade de investimento em valores mobiliários), o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado às garantias dos Outros Ativos

Considerando que o Fundo poderá investir em Outros Ativos (o que inclui a possibilidade de investimento em valores mobiliários), o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Ausência de opinião legal relativa às informações sobre a consistência das informações fornecidas neste material, no Prospecto, na Lâmina e no Sumário de Fundos

As informações deste Prospecto, da Lâmina e do Sumário de Fundos não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto, na Lâmina e no Sumário de Fundos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o escriturador do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os Investidores devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação, o que poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de alterações na Lei de Locações

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei de Locações seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de chamadas adicionais de capital

Poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da prestação dos serviços de administração para outros fundos de investimento

A Administradora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração e gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá gerar perda financeira e prejuízo no horizonte de investimento pretendido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta ou indireta de empreendimentos imobiliários. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais ativos de outros players do mercado, poderá enfrentar dificuldades na respectiva aquisição, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência.

Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em imóveis ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos imóveis e de suas locações.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade do Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Ademais, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

Os resultados indicados no estudo de viabilidade podem não se concretizar em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, bem como em razão de mudanças em condições comerciais decorrentes de negociações e condições de mercado, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores de Risco

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), os Boletins de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas da 3ª Emissão para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas da 3ª Emissão posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas da 3ª Emissão fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas da 3ª Emissão por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas da 3ª Emissão fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas da 3ª Emissão no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas da 3ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. O Investidor pode estar sujeitos a riscos adicionais a que não estaria caso a Oferta fosse objeto de análise pela CVM, bem como poderia ter acesso a outras informações para sua análise e decisão sobre o investimento nas Cotas da 3ª Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

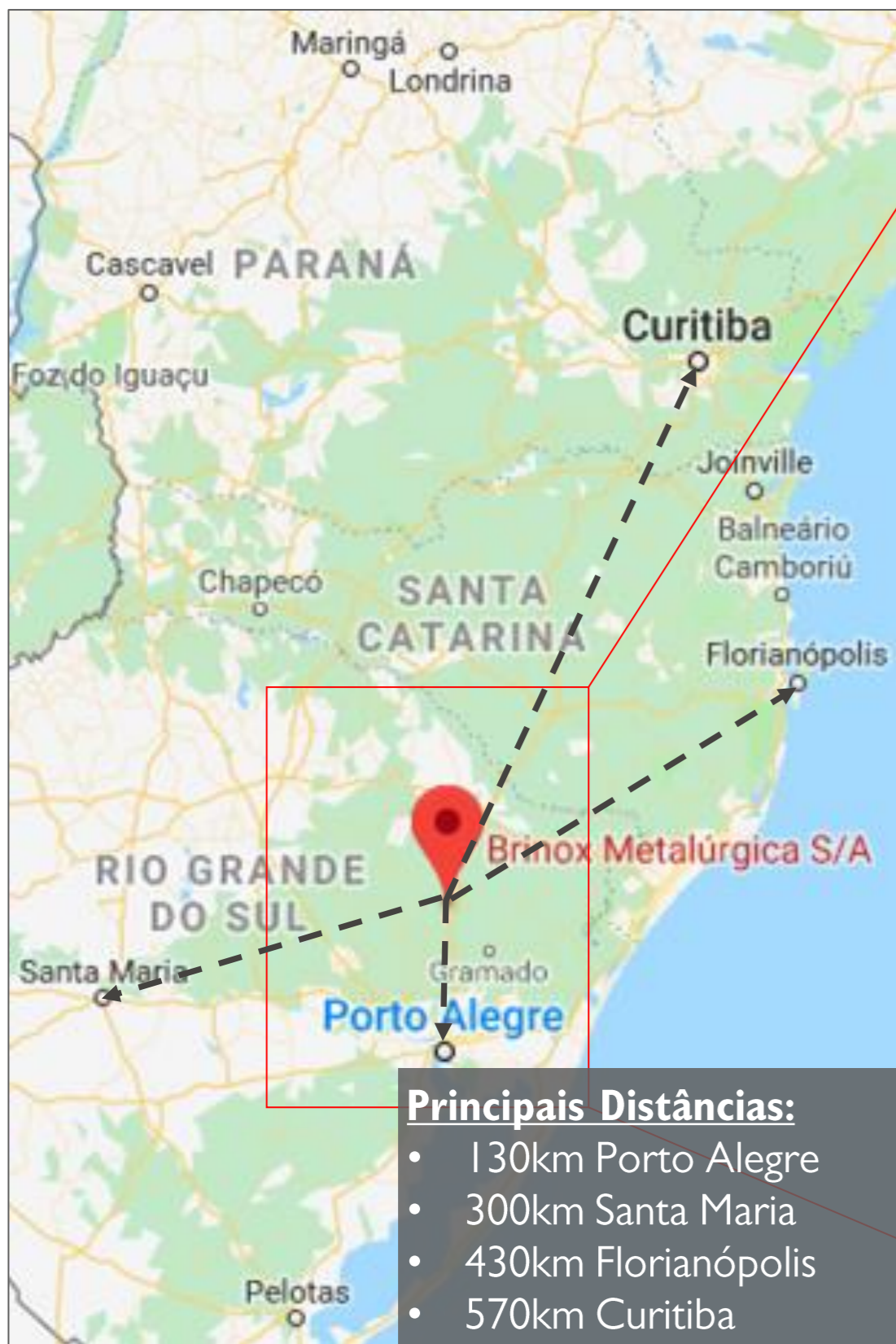
A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS PRINCIPAIS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.





NEWLOG Caxias do Sul

NewLOG Caxias do Sul – Localização



Macrolocalização

O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122, que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina, e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-116, principal rodovia que cruza a cidade, está a 8km do imóvel com acesso fácil e direto pela BR-453, em 10min.

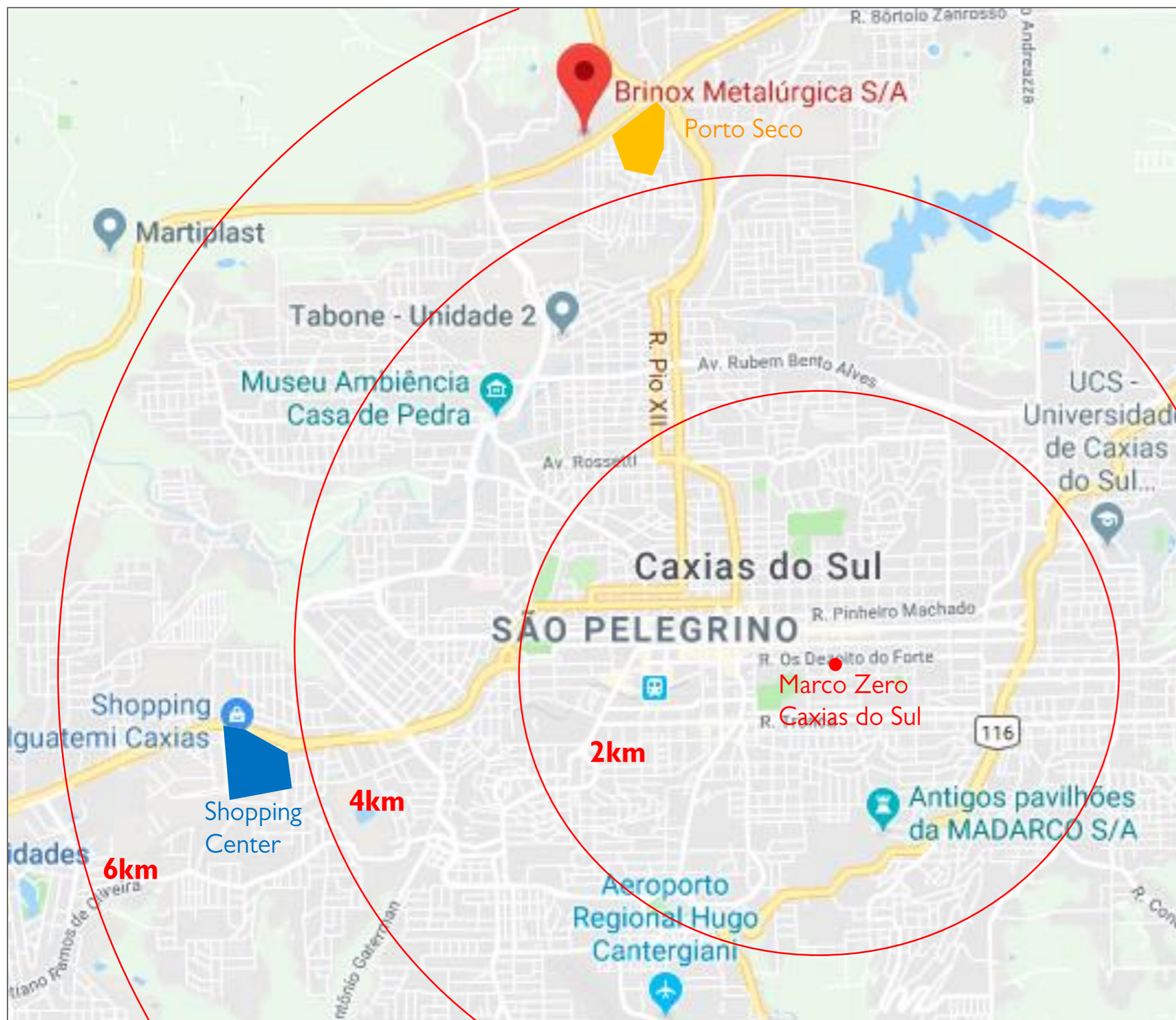
Caxias do Sul é um importante *hub* da indústria de transformação na região Sul e uma cidade economicamente muito desenvolvida, a principal economia da Serra Gaúcha e a segunda do estado.

Especificamente para a indústria de cutelaria e artigos domésticos, o entorno é sede das duas principais produtoras do Brasil, estabelecendo uma completa rede de mão de obra especializada e *supply chain* na região.

A região de influência de Caxias do Sul (raio de 150km), composta pela Serra Gaúcha, eixo Caxias-POA e Sul de Santa Catarina, concentra 44% do PIB da região Sul.

Fonte: NewPort Real Estate

NewLOG Caxias do Sul – Localização



Microlocalização

O imóvel está localizado a pouco mais de 4,5km do marco zero da cidade de Caxias do Sul, com fácil acesso para a região central da cidade.

O entorno do imóvel é composto por imóveis de uso logístico/industrial vizinhos e por componentes imobiliários tipicamente urbanos, como residências, comércios e serviços, indicando que a malha urbana de Caxias já atingiu o local. A proximidade do centro e de equipamentos urbanos residenciais e comerciais da cidade indicam potencial de valorização imobiliária futura.

O principal shopping de Caxias do Sul, por exemplo, o Shopping Iguatemi Caxias, está a uma distância semelhante do centro da cidade.

Com ótima infraestrutura de acesso às principais rodovias para escoamento da produção e um porto seco a 400 metros de distância, a localização do imóvel é estratégica para o locatário.

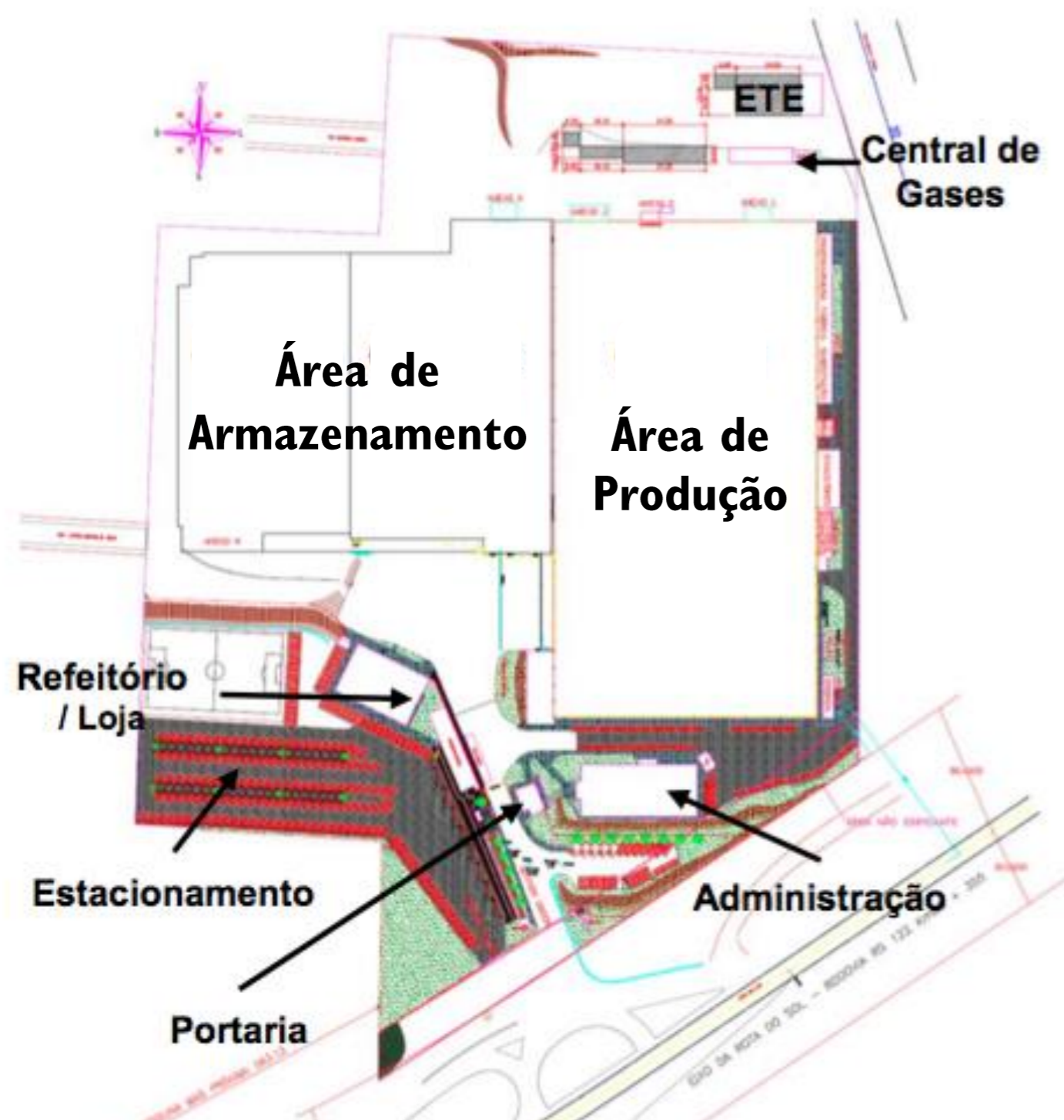
Principais Distâncias:

- **À margem** da RS-122
- **400m** do Porto Seco Serra Gaúcha
- **9Km** da BR-116
- **4,5km** do centro de Caxias do Sul/RS
- **130km** de Porto Alegre/RS

Fonte: NewPort Real Estate

NewLOG Caxias do Sul – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Principais Componentes Imobiliários



Principais Características Técnicas

Tipo de Ativo	Galpão Industrial/Logístico AAA
Localização	Rodovia RS 122, Caxias do Sul/RS
Área do Terreno	79.675m ²
ABL ⁽¹⁾	40.719m ²
Área Fabril	19.966m ²
Área de Armazenamento	16.775m ²
Área Administração	2.773m ²
Área Refeitório/Loja	1.205m ²
Pé-direito Livre ⁽¹⁾	9,05 - 13,80m
Capacidade de Piso Atribuída	5 - 6 Toneladas/m ²
Quantidade Total de Docas	21
Ano de Construção	2007 / 2011 / 2013
Ocupante	Brinox (Indústria de Transformação)

Detalhes Técnicos

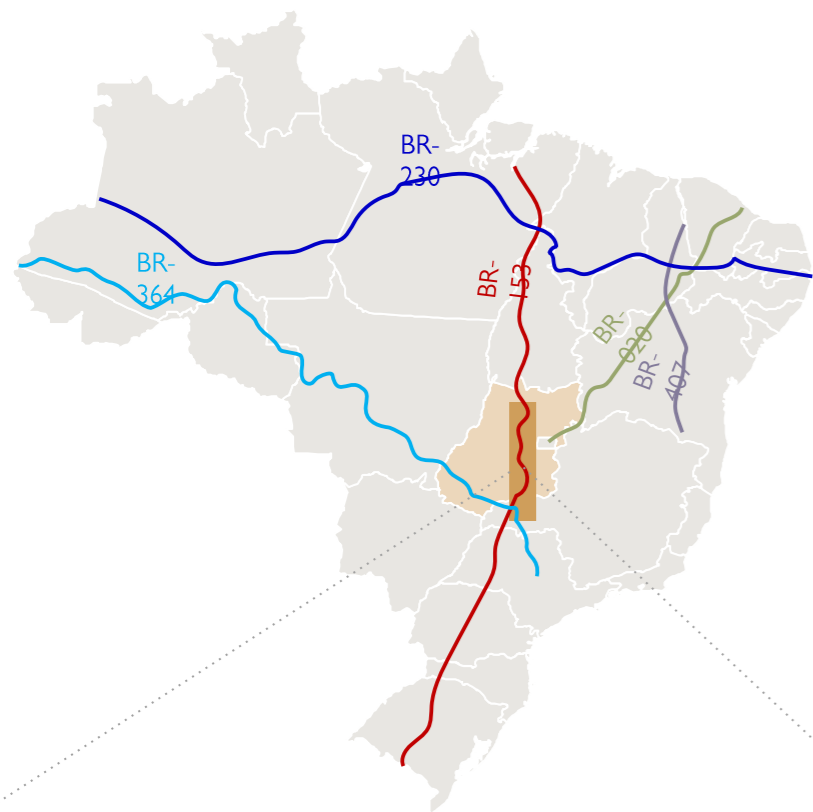
- Sistema de segurança;
- Sistema de combate a incêndio;
- Estacionamento (todas dentro do site);
- Balança rodoviária com 80 toneladas;
- 2 subestações de energia com geradores;
- Estação de Tratamento de Efluentes (ETE);
- Coleta de água de chuva com cisterna.

Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste material.



NewLOG Goiânia – Localização

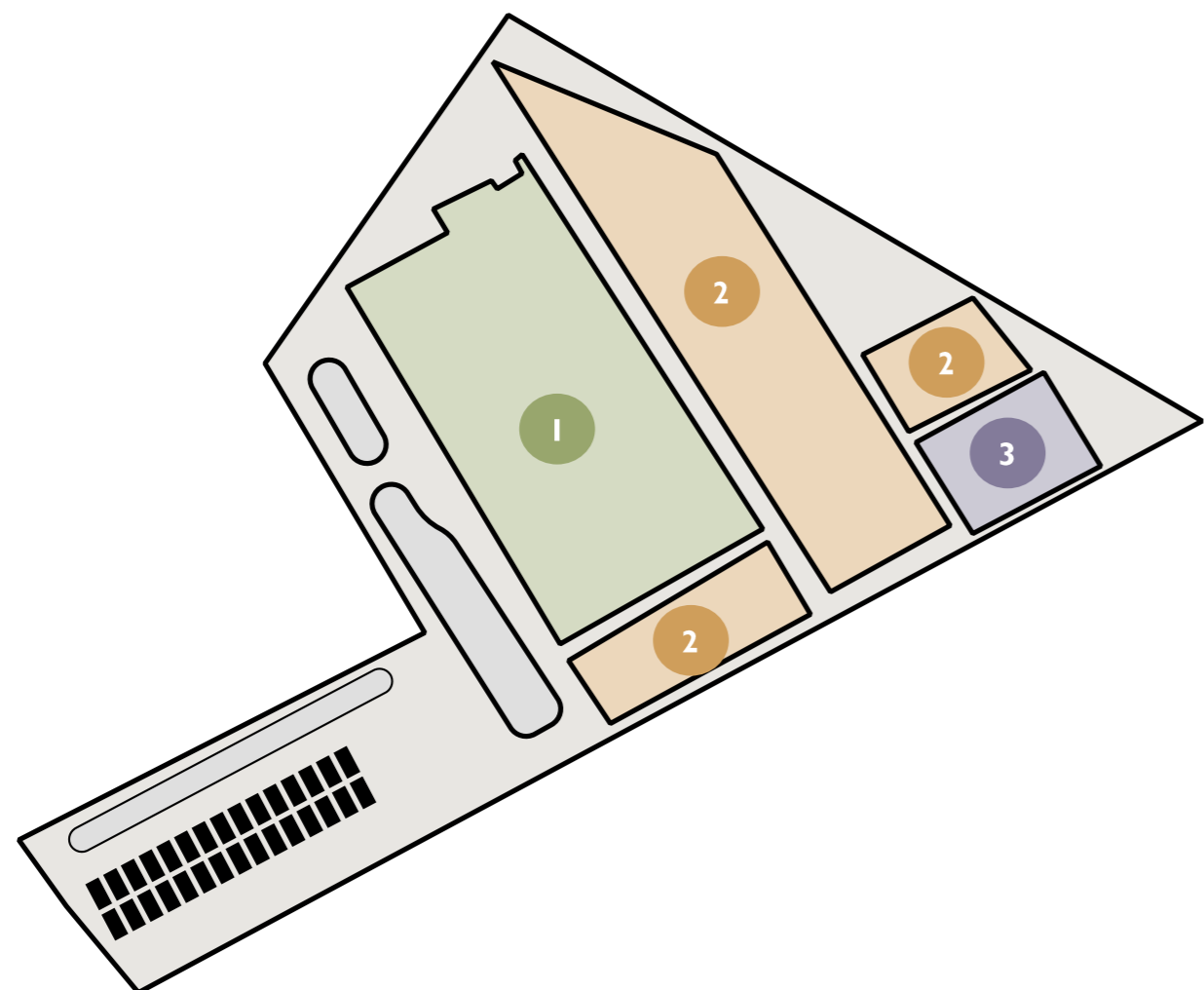
Localização



Fonte: Newport Real Estate

NewLOG Goiânia – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel



Áreas dos Componentes do Imóvel

Galpão Logístico	1	59.351 m²
Galpão Industrial e Estruturas Acessórias	3	10.967 m²
Terreno Excedente	2	61.984 m²

Descrição Técnica

Características do Imóvel	Galpão Logístico	Galpão Logístico-Industrial
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; Motos e Bicicletas: 252	
Ano de Construção	2015	2010

NewLOG Goiânia – Oportunidade de Expansão da Área Bruta Locável

Descrição Qualitativa do Imóvel

Condição de Conservação	Excelente
Investimento do Ocupante no Imóvel	Elevado
Relevância do Imóvel para a Operação do Ocupante	Elevada

Investimento no Terreno

Área Total para Ampliação (m²)	61.984
Potencial Construtivo Estimado (m²)	43.638
Valor de Aquisição Terreno (R\$ mm)	24.081

Oportunidade de Expansão

O Imóvel é composto por Galpões Logístico-Industriais de excelente qualidade e um terreno anexo com potencial construtivo, o qual poderá ser explorado através de uma operação de *Built-to-Suit* para uma das locatárias atuais ou terceiros interessados.

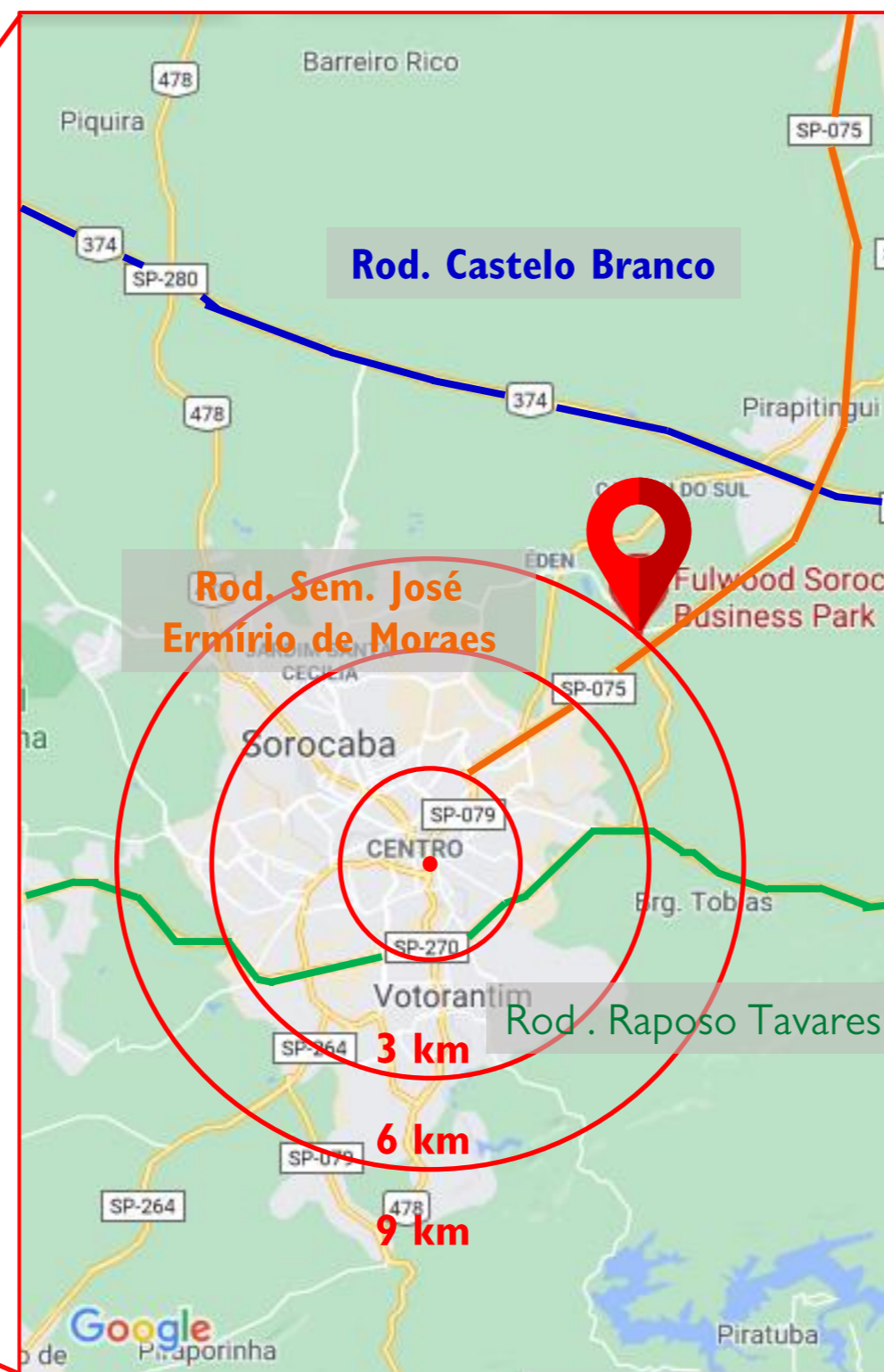
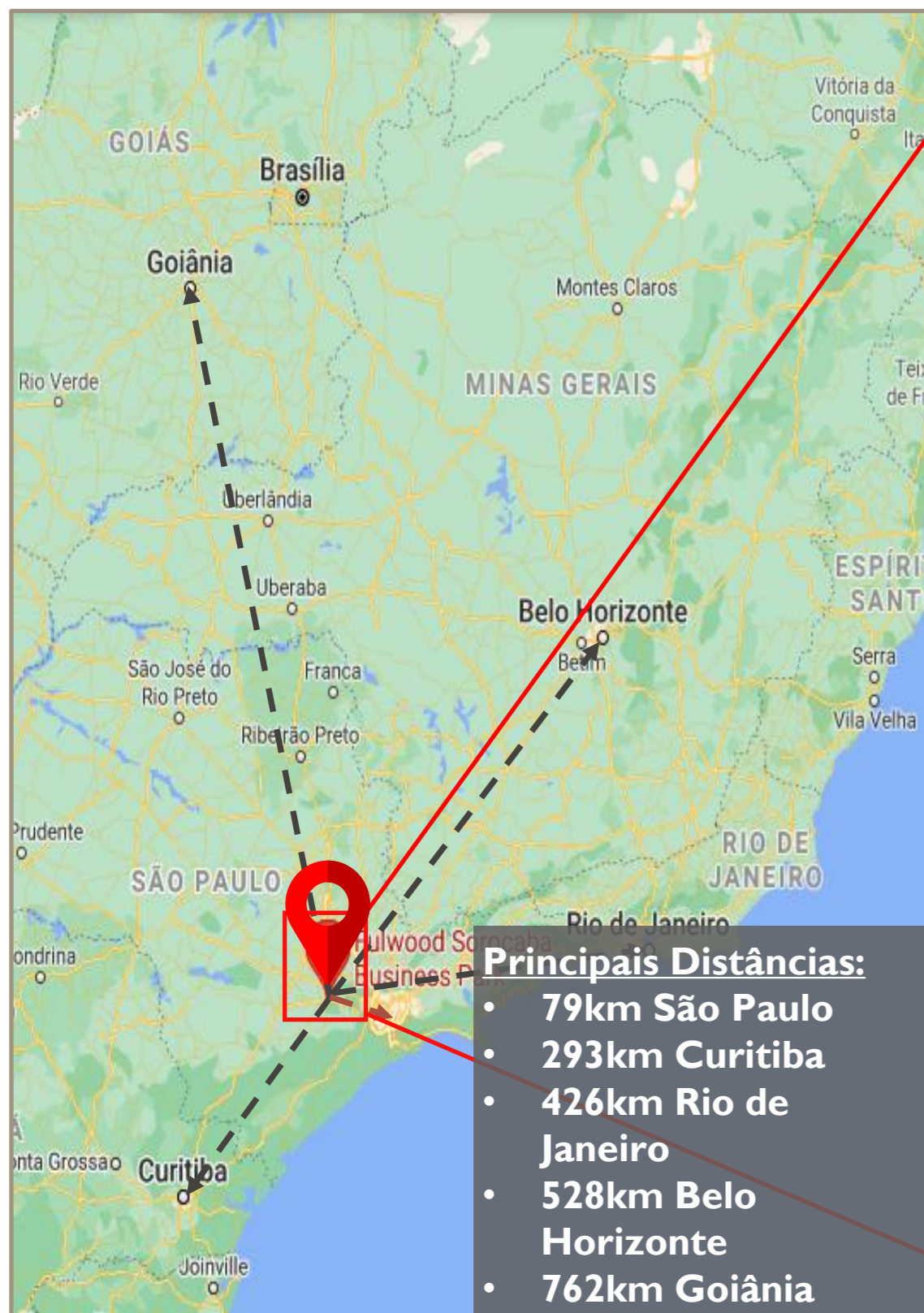
O terreno possui localização estratégica adjacente a vias arteriais da cidade de Goiânia, como a Avenida Perimetral Norte, que permite fácil acesso às principais rodovias da região e componentes imobiliários logístico-industriais e comerciais.





NEWLOG Sorocaba

NewLOG Sorocaba – Localização

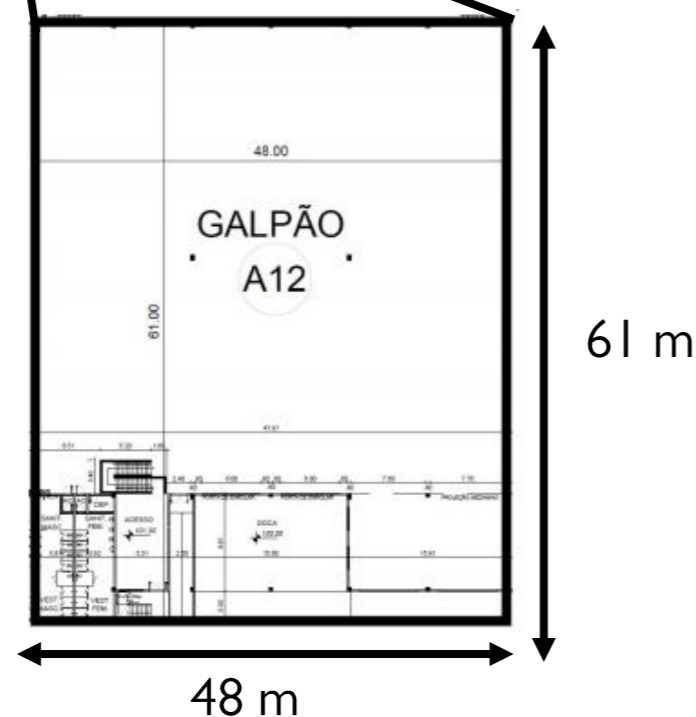


Macrolocalização

A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto melhor PIB do Estado de São Paulo e o décimo segundo do Brasil, apresentando um PIB de 89,5 bilhões de reais. 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 79km 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 Castelo Branco, que estão aproximadamente a 6,0km e 6,5km 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.

NewLOG Sorocaba – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel



Unidade Autônoma Galpão A12

Área privativa coberta	3.382 m ²
Área comum coberta edificada	138 m ²
Área construída total	3.520 m ²

Análise dos Detalhes Técnico Operacionais

Características do Imóvel	Galpão Logístico
Área Construída	3.520 m ²
Cobertura	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto
Pé-direito Livre	12m
Características do Piso Atribuídas	Piso de concreto nivelador
	Capacidade de 5 ton/m ²
Distância entre pilares	24m x 16m
Vagas	Caminhões 5, Carros 32, Motos 5
Ano de Habite-se	2013
Heliponto	Homologado



Glossário

Glossário

ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
Ativos Totais	Compreende o valor de avaliação dos imóveis, títulos públicos, disponibilidades, valores aplicados em FIs e valores a receber.
Built to Suit - BTS	Jargão estrangeiro para investimento imobiliário que prevê a construção de uma edificação sob medida para as necessidades de um locatário específico e a assinatura de um contrato de aluguel nos termos do Artigo 54-A da Lei das Locações entre o locatário e o proprietário.
Cap-Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
CDI Acumulado	Para o cálculo de comparação de rentabilidade com CDI, é utilizada a Taxa DI livre de impostos.
Despesas Financeiras	Compreende despesas relacionadas ao pagamento dos juros do CRI.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, taxa de performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração.
Equity Upside	Termo em inglês que se refere ao potencial de valorização de determinado ativo. Calculado através do lucro imobiliário como percentual do valor investido.
IFIX	O IFIX é o único e principal índice da bolsa referente aos fundos imobiliários.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
Imóveis	Considera o valor patrimonial dos imóveis acrescido de investimentos e benfeitorias físicas neles realizados.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.
Liquidez Média Diária	É o valor financeiro médio do Fundo negociado em bolsa no mês anterior à data de referência.
LTV	<i>Loan to Value</i> . É calculado dividindo o Saldo do CRI pelos Ativos Totais.
Lucros Imobiliários	Compreende Lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
Outros	Calculado considerando as disponibilidades do Fundo, os valores a receber e os valores a pagar.
Pé-direito Livre	Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Receita Financeira	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
Receitas FII	Receita advinda dos rendimentos ou lucros na venda de fundos de investimento imobiliário.
Receitas Operacionais	Receita referente à reembolsos das taxas condominiais e outros encargos antecipados pelo fundo e reembolsados pelos locatários.
Rendimentos	Considera o valor do Rendimento/Cota multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.

Glossário

Rentabilidade do Fundo	Considerando o período entre a listagem do fundo em outubro/2019 e o último dia de fechamento em dezembro/2023.
Resultado	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.
Retorno Financeiro	Para a definição de “Maior Retorno Financeiro”, foi utilizado o conjunto: Retorno Absoluto – Valor de Mercado, Retorno Absoluto – Valor Patrimonial e TIR.
Retorno Absoluto – Valor de Mercado	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até dezembro/2023 e a (des)valorização do valor de mercado da cota no mesmo período.
Retorno Absoluto – Valor Patrimonial	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até dezembro/2023 e a (des)valorização do valor patrimonial da cota no mesmo período.
SELIC	SELIC é a sigla de Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, taxa básica de juros da economia no Brasil, que é utilizada no mercado bancário nacional e internacional para o financiamentos de operações com duração diária, tendo como garantias os títulos públicos federais.
TIR	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação a área bruta locável total do mercado.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação à área bruta locável total.
Valor da Cota Ajustada	Considera o valor da cota no dia acrescido dos dividendos acumulados.
Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês somado ao número de recibos multiplicação pelo seu valor.
Valor de Mercado dos Ativos	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês, somado o saldo do CRI, subtraído o caixa e a alocação em FII's, ponderado pela representatividade de cada ativo no portfólio do Fundo.
Valor médio/m²	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês, somado o saldo do CRI, subtraído o caixa e a alocação em FII's, dividido pela área bruta locável (“ABL”).
Valorização	Diferença percentual entre o valor de aquisição e o último valor patrimonial divulgado.
Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração.
SELIC	SELIC é a sigla de Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, taxa básica de juros da economia no Brasil, que é utilizada no mercado bancário nacional e internacional para o financiamentos de operações com duração diária, tendo como garantias os títulos públicos federais.
TIR	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação a área bruta locável total do mercado.

Informações referentes à Oferta

Quaisquer informações referentes à Oferta, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

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 “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em andamento” e então selecionar “NEWLII – Newport Logística FII – 3ª emissão [Investidores Qualificados]”; em seguida no item e então, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundo: <http://www.newport-realestate.com/> (neste website clicar em “Nossos Investimentos” e, na seção Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário – NEWLII, clicar em “Comunicados” e então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste website clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII NEWPORT”; selecionar “NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “NewPort Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).



NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

3ª Emissão de Cotas

