

# NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Outubro de 2023



## Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de outubro de 2023 do NewPort Logística FII, fundo imobiliário cujo objetivo é investir em imóveis logísticos/industriais de alta qualidade para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

Neste mês, o NEWLII completa 4 anos e consolida seu posicionamento como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. Ao longo destes anos de operação, o Fundo elevou consistentemente o patamar de rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas, e ainda possui um grande potencial de apreciação do valor dos seus ativos imobiliários e conseqüentemente do valor de sua cota. Hoje, o NEWLII se posiciona no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial e distribui rendimentos recorrentes de R\$ 0,95 por cota, que representam um *dividend yield* de 10,5% considerando o valor da cota no fechamento deste mês. Estes resultados são consequência da filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos da NewPort Real Estate, que prioriza a otimização da equação risco/retorno do Fundo e a trajetória de rendimentos sustentável, previsível e crescente.

Todos os locatários do Fundo estão adimplentes com seus aluguéis e, como ocorrido nos últimos semestres, projetamos uma distribuição extraordinária de rendimentos acima do patamar atual no fechamento deste semestre. Seguiremos em contato próximo com todos inquilinos e antecipamos que não vemos inadimplência ou desocupação como cenários prováveis no que diz respeito ao processo da Brinox.

O Fundo deverá realizar alguns desinvestimentos com o objetivo de distribuir lucro imobiliário extraordinário para seus cotistas. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis do portfólio, nossa equipe tem encontrado potenciais compradores com os quais tem avançado em negociações para, em breve, concluir algumas vendas. À título de referência, no processo de remarcação contábil anual realizado em junho de 2023, as avaliações independentes indicaram um aumento no valor dos ativos do portfólio de aproximadamente 10,1%, representando uma valorização histórica total de aproximadamente 30,5% em relação ao valor das aquisições. Adicionalmente, obtivemos avanços importantes no projeto de expansão do NewLOG Goiânia para atender a demanda de potenciais inquilinos que demonstraram interesse devido à qualidade do imóvel e sua localização estratégica. Seguimos avançando no processo de aprovação do projeto legal na prefeitura e nos demais órgãos locais de fiscalização para, em breve, concluir as tratativas de assinatura de um contrato de locação *Built to Suit* com um dos ocupantes interessados.

Avançamos também em processos de aquisição para crescimento e diversificação do portfólio de imóveis do Fundo com o mesmo foco desde o início do NEWLII, sempre priorizando (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação. Por isso, iniciamos a preparação da 3ª emissão de cotas do fundo, que deverá acontecer nos próximos meses.

Agradecemos a confiança e convidamos todos à leitura e análise do NewPort Logística FII.

### Destaques do Fundo

R\$ <b>220,0</b> Milhões Valor de Mercado <sup>(1)</sup>	R\$ <b>0,95</b> /cota Distribuídos em nov/23	<b>10,5%</b> <i>yield</i> <sup>(1)</sup> a.a.	<b>475</b> bps de prêmio de <i>yield</i> <sup>(2)</sup>	<b>3.667</b> Investidores
<b>114.557</b> m <sup>2</sup> de ABL <sup>(1)</sup>	<b>0%</b> de Vacância	R\$ <b>3.212</b> Valor de Mercado/m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	<b>8,0</b> anos WAULT <sup>(1)</sup>	<b>3</b> Imóveis
				<b>5</b> Locatários

## Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

### NewPort Logística

Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
 ("NewPort Logística FII", "Fundo" ou "NEWL11")  
 CNPJ: 32.527.626/0001-47

### Objetivo do fundo:

O Fundo tem como propósito a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para desenvolvimento ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial de geração de renda, incluindo bens e direitos a eles relacionados.

### Início das atividades:

Outubro de 2019

### Administrador:

Banco Genial S.A.

### Código de Negociação:

NEWLII

### Taxa de Administração

0,95% a.a. do Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

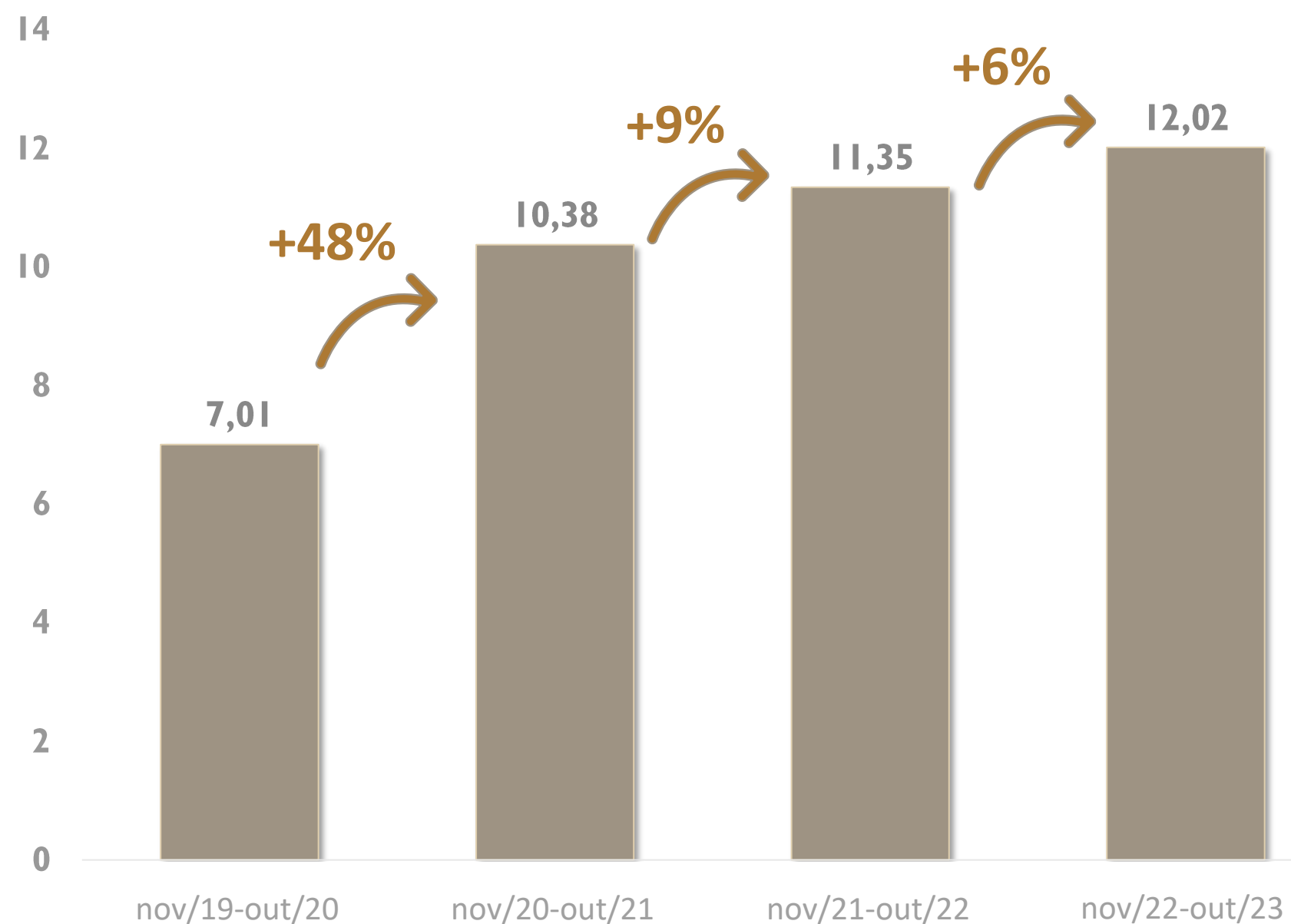
### Taxa de Performance

20 % a.a. do que exceder 5% +IPCA<sup>(1)</sup>



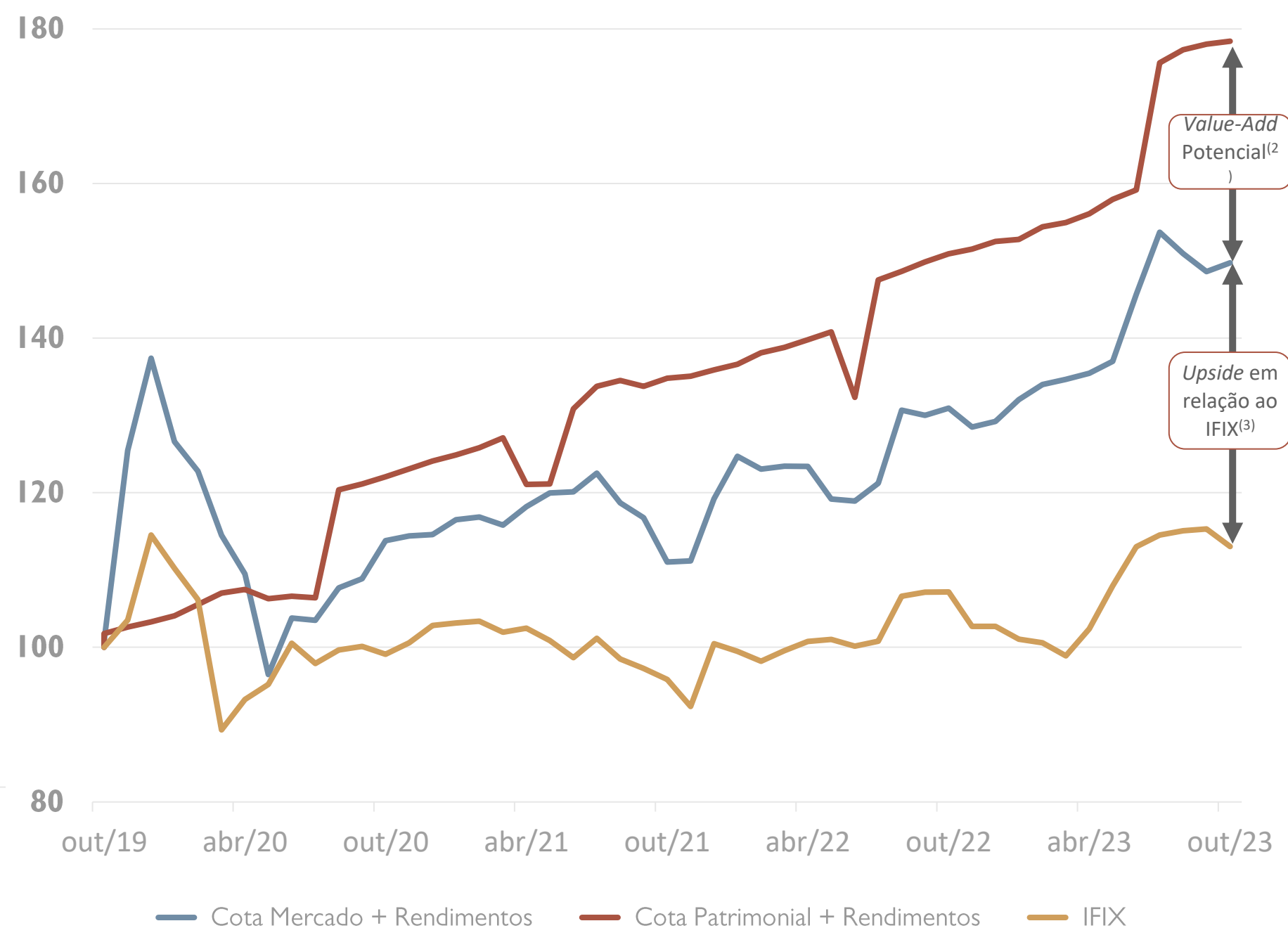
Ao longo de seus 4 anos, o NEWL11 elevou consistentemente seu patamar de retorno, e ainda possui um grande potencial de valor a ser destravado nos próximos anos pela sua estratégia de *Value-Add*

Dividendos distribuídos ao longo dos 4 anos



Yield <sup>(1)</sup>	7,0%	10,4%	11,4%	12,0%
----------------------	------	-------	-------	-------

Retorno e valorização ao longo dos 4 anos



Nota: (1) Dividend Yield com base no valor da oferta primária de cotas; (2) Mínimo de Value-Add, considerando o valor patrimonial; (3) Diferença de valorização entre NEWL e IFIX





**NEWL11: 4 ANOS DE *TRACK RECORD***

Destaque do Fundo

Desempenho Financeiro

Radiografia do Portfólio





## Destques do Fundo



# Após 4 anos de *track record*, o NewPort Logística FII se consolidou como uma das opções de investimento mais rentáveis de *Value Add* Real Estate no setor logístico/industrial

## Destaques do Fundo <sup>(1)</sup>



**Maior Retorno Financeiro**  
entre os FIIs de logística



**545 bps**  
de Prêmio *yield* <sup>(2)</sup>



**43,5%**  
de *Equity upside* <sup>(1)</sup>

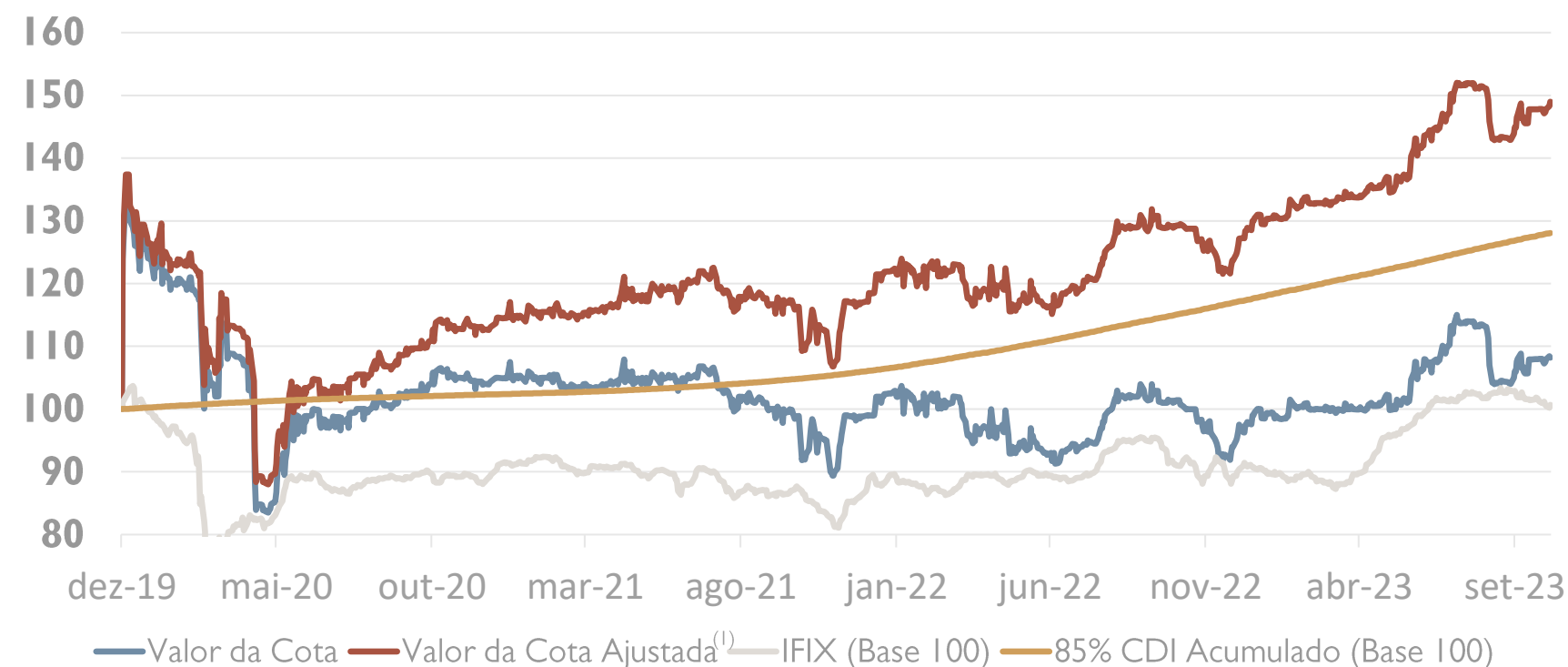


**8,0 anos**  
de prazo médio de locação

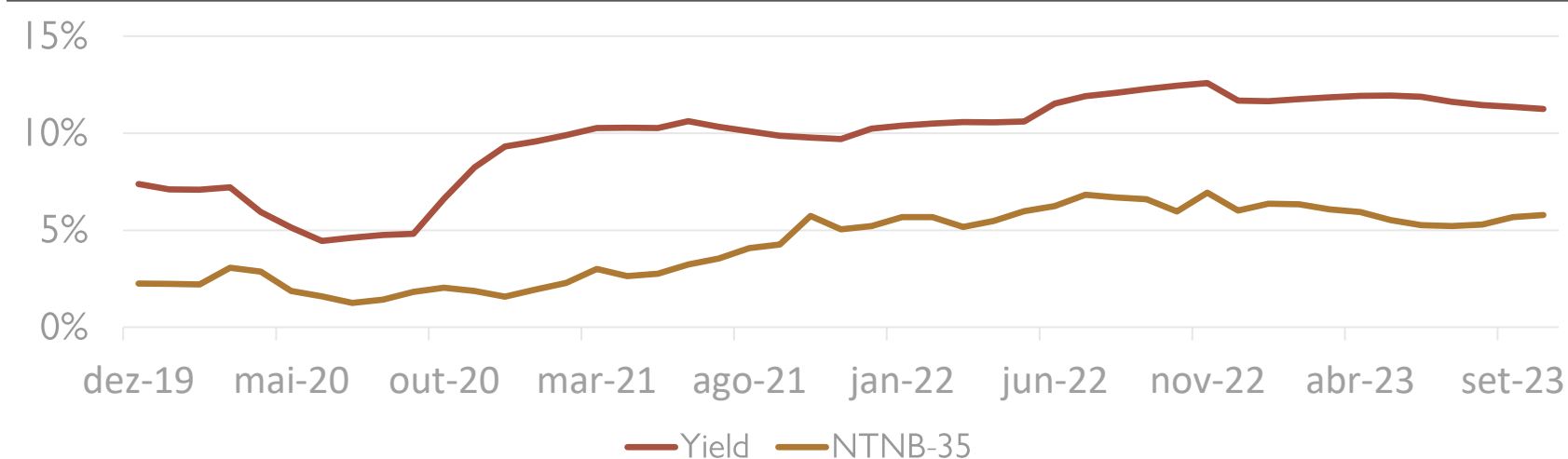


**0% de Vacância**

## Evolução do Fundo *versus* Benchmarks <sup>(3)</sup>



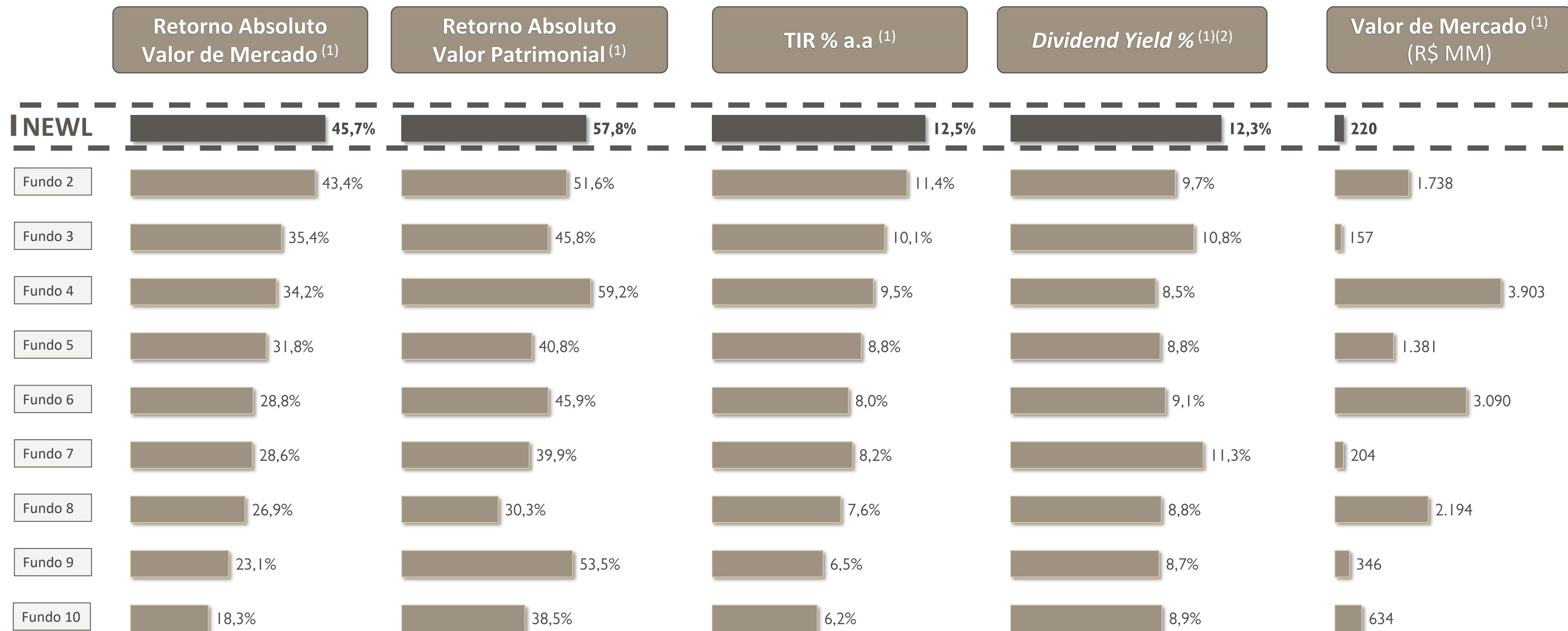
## Yield NEWL11 *versus* NTN-B 2035 <sup>(3)</sup>





# O NEWL11 se posicionou no topo do ranking de retorno financeiro desde a sua criação quando comparado com os demais FIIs do setor logístico/industrial no mesmo período

## Ranking de Rentabilidade dos FIIs Logístico/Industriais – de out/19 à jun/23





# Nosso time vem conduzindo estratégias específicas de *Value-Add Real Estate* para cada imóvel do NEWL11, com objetivo de incrementar o aluguel e multiplicar o valor investido pelo Fundo

## Estratégias de *Value-Add Real Estate* para cada ativo do Fundo

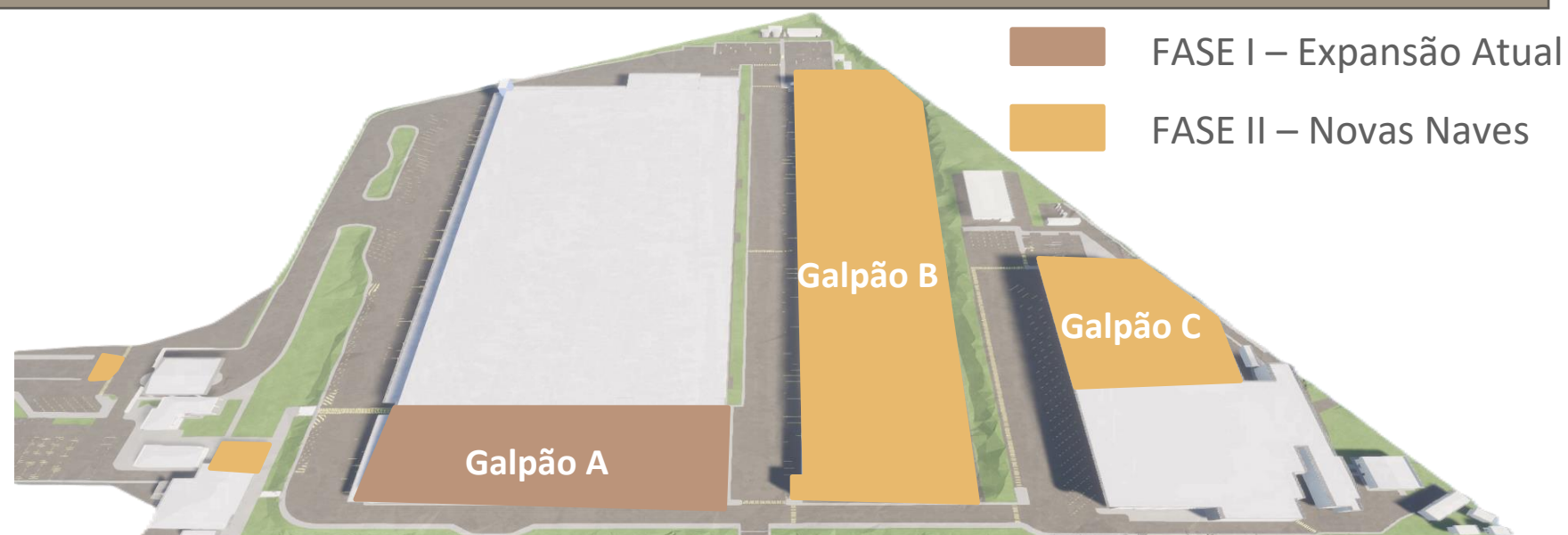


Estratégia de <i>Value-Add Real Estate</i>	<b>Conversão de Uso</b> Adaptação para imóvel de Renda Urbana e aumento do aluguel	<b>Expansão de ABL</b> Desenvolvimento e locação de novos galpões	<b>Compra Oportunística</b> Aquisição em valor atrativo e venda com ganho de capital
Renda Adicional (Mil R\$/mês)	<b>483 a 687</b>	<b>959 a 1.177</b>	-
Geração de Valor adicional (Milhões de R\$)	<b>48 a 77</b>	<b>26 a 64</b>	<b>2,1 a 2,7</b>
<i>Equity Upside</i> (R\$/cota)	<b>23 a 35</b>	<b>13 a 22</b>	<b>1,0 a 1,3</b>



# No NewLOG Goiânia avançamos nos projetos de dois novos galpões que somam mais de 40 mil m<sup>2</sup> em ABL adicional para novos locatários que demonstraram interesse em ocupar o imóvel

## NewLOG Goiânia – Projeto de Expansão



- FASE I – Expansão Atual
- FASE II – Novas Naves

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

## Potencial de Incremento de Receita de Aluguel

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

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.





## Desempenho Financeiro



## Evolução do Fundo NewPort Logística – NEWL11

	OUT/2019	JAN/2020	JUL/2020	JAN/2021	JUL/2021	JAN/2022	JUL/2022	JAN/2023	JUL/2023	OUT/2023	
Indicadores do Fundo	<b>Valor de Mercado da Cota (R\$)</b>										
	100,00	123,50	98,00	106,00	106,60	103,70	94,40	99,39	115,00	108,20	
	<b>Valor Patrimonial da Cota (R\$)</b>										
	100,99	101,05	101,80	114,50	115,67	115,60	120,23	120,11	136,93	136,87	
	<b>Número de Investidores</b>										
	51	216	384	920	1.746	3.325	3.998	3.727	3.676	3.667	
	<b>Liquidez Média Diária (mil Reais)</b>										
	0	144	28	55	137	354	257	125	636	799	
Indicadores dos Ativos	<b>Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) <sup>(1)</sup></b>										
	2.029	2.538	2.008	2.162	2.658	2.901	2.909	3.000	3.326	3.212	
	<b>Prazo Médio Ponderado dos Contratos “WAULT” (anos)</b>										
	1,9	1,7	1,2	0,7	10,2	9,6	9,2	8,7	8,2	8,0	



## Resultados e Rendimentos do Fundo

### Demonstrativo de Resultados

(Valores em reais: R\$)	Outubro - 23	Setembro - 23	Acumulado 12 Meses
Receita de Locação <sup>(1)</sup>	3.198.096	3.151.423	37.221.969
Receitas Operacionais <sup>(1)</sup>	608.283	630.089	8.206.424
Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>	0,00	0,00	0,00
Receitas FII <sup>(1)</sup>	85.196	124.638	1.385.221
Receita Financeira <sup>(1)</sup>	166.572	77.670	812.777
<b>Total de Receitas</b>	<b>4.058.147</b>	<b>3.983.821</b>	<b>47.626.391</b>
Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup>	608.380	615.943	8.085.589
Despesas Operacionais <sup>(1)</sup>	432.923	491.068	4.846.948
Despesas Financeiras <sup>(1)</sup>	817.829	765.684	9.085.338
<b>Total de Despesas</b>	<b>1.859.132</b>	<b>1.872.694</b>	<b>22.017.875</b>
<b>Resultado<sup>(1)</sup></b>	<b>2.199.014</b>	<b>2.111.127</b>	<b>25.608.516</b>
<b>Rendimento<sup>(1)</sup></b>	<b>1.931.444</b>	<b>1.931.444</b>	<b>24.437.850</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>12,02</b>

A rentabilidade atual ou passada não é garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrador, Gestor, qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o regulamento antes de investir.

No início do 2º semestre de 2023, anunciamos mais uma elevação no patamar de rendimentos recorrentes do Fundo, para R\$ 0,95 por cota, seguindo tendência de aumento observada desde o início da sua operação. O dividendo referente ao mês de outubro de 2023 será pago aos cotistas no dia 16 de novembro de 2023. A determinação do valor do rendimento teve como base uma projeção sustentável dos resultados do Fundo e ocorreu em linha com a sua política de rendimento e com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Todas as locatárias pagaram os alugueis do mês em dia e estão adimplentes com suas obrigações. A locatária Hypera, neste mês, antecipou R\$ 58.092,69 além de seu aluguel recorrente. Este valor será descontado nos aluguéis dos próximos meses.

Neste mês, tivemos nas despesas financeiras um aporte de R\$ 52.146,52, para recomposição do fundo de reserva do CRI.

As receitas operacionais incluem o reembolso de taxas condominiais e outras despesas operacionais pagas pelo Fundo e reembolsadas por nossos locatários.

No fechamento de outubro de 2023, o valor patrimonial da cota foi de R\$136,87 e seu valor de mercado foi de R\$ 108,20.

Receitas de Locação		
Data	Descrição	Valor Recebido
05/10/2023	Brinox	981.006,16
05/10/2023	Sismetall	59.225,31
09/10/2023	Hypera	368.196,78
10/10/2023	Ontex	1.010.325,58
20/10/2023	Coty	779.343,40



## Resultados e Rendimentos do Fundo

<b>DRE NEWLI I</b> (R\$ '000)	2ºS 2019 <sup>(1)</sup>	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021	1ºS 2022	2ºS 2022	1ºS 2023	2ºS 2023 <sup>(2)</sup>
(+) Receita Imobiliária	2.371	3.120	5.163	9.549	17.648	21.865	22.563	22.865	15.145
(+) Receita Financeira	75	25	24	85	719	1.287	1.122	918	1.053
(+) Lucro Imobiliário	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	16.198
(-) Total de Despesas	-221	-1.023	-914	-1.218	-7.624	-11.033	-11.347	-10.877	-7.428
(=) Resultado	2.225	2.122	4.274	8.416	10.743	12.119	12.338	12.905	8.770
(=) Rendimento	2.045	2.054	4.108	8.009	10.267	11.589	11.792	12.178	7.726
<b>(=) Resultado Médio</b> (R\$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	0,88	0,99	1,01	1,06	1,08
<b>(=) Rendimento Médio</b> (R\$/cota)	0,60	0,40	0,80	0,93	0,84	0,95	0,97	1,00	0,95
<b>(=) Saldo acumulado/cota<sup>(3)</sup></b>	0,09	0,12	0,20	0,40	0,64	0,90	1,17	1,49	2,01



## Reavaliação Contábil dos Ativos do Fundo – Julho de 2023

Ativo	Data de Aquisição	Valor de Aquisição <sup>(1)</sup>	Reavaliação Junho de 2020	Reavaliação Junho de 2021	Reavaliação Junho de 2022	Reavaliação Junho de 2023	Varição desde a Aquisição	% do Total de Imóveis	Valor de Mercado dos Ativos <sup>(2)</sup>	Valor Patrimonial dos Ativos	Diferença
NewLOG Caxias do Sul	Outubro de 2019	82,4	95,2	113,9	114,1	130,1	57,9%	31%	116,7	130,1	11,4%
NewLOG Goiânia	Mai de 2021	236,5	-	-	263,5	285,9	20,9%	67%	256,5	285,9	11,4%
NewLOG Sorocaba	Junho de 2021	6,5	-	-	7,9	8,6	32,3%	2%	7,7	8,6	11,4%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>325,4</b>	<b>95,2</b>	<b>113,9</b>	<b>385,5</b>	<b>424,6</b>	<b>30,5%</b>	<b>100%</b>	<b>381,0</b>	<b>424,6</b>	<b>11,4%</b>

### Análise sobre o processo de reavaliação

Como parte do fechamento contábil do exercício anual, os ativos do Fundo passaram por um processo de reavaliação no mês de julho de 2023:

- O NewLOG Caxias do Sul foi reavaliado a um valor justo de R\$130,1 milhões (R\$3.194/m<sup>2</sup>), representando um aumento de 14,0% sobre o valor da avaliação do último ano e de 57,9% frente ao valor de aquisição.
- O NewLOG Goiânia foi reavaliado a um valor justo de R\$285,9 milhões (R\$4.066/m<sup>2</sup>), representando um aumento de 8,5% sobre o valor da avaliação do último ano e de 20,9% frente ao valor de aquisição.
- O NewLOG Sorocaba foi reavaliado a um valor justo de R\$8,6 milhões (R\$2.431/m<sup>2</sup>), representando um aumento de 7,7% sobre o valor da avaliação do último ano e de 32,3% frente ao valor de aquisição.

Após essa reavaliação, o valor total avaliado do portfólio de ativos do Fundo atingiu uma valorização histórica de 30,5% em relação ao valor inicial das aquisições.

Sempre atenta às oportunidades de adicionar valor aos ativos do Fundo, a equipe da NewPort Real Estate realiza suas aquisições levando em conta diversos fundamentos imobiliários, analisando cada um dos fatores que compõem o valor/m<sup>2</sup> de cada imóvel.



## Liquidez NEWL11

O valor de fechamento da cota no mês de outubro de 2023 foi de R\$ 108,20.

O Fundo fechou o mês com um total de 3.667 investidores. Foram negociadas, no período 155.272 cotas, movimentando aproximadamente R\$16,78 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 798,9 mil.

### NEWL11

### Outubro de 2023

Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	2.033.099
Dias Úteis de Negociação	21
Volume Negociado no Período (em R\$)	16.777.043
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	155.272
Valor de Mercado (em R\$)	108,20
Variação da Cota (% do valor da primeira emissão)	8,20%



NewLOG Caxias do Sul

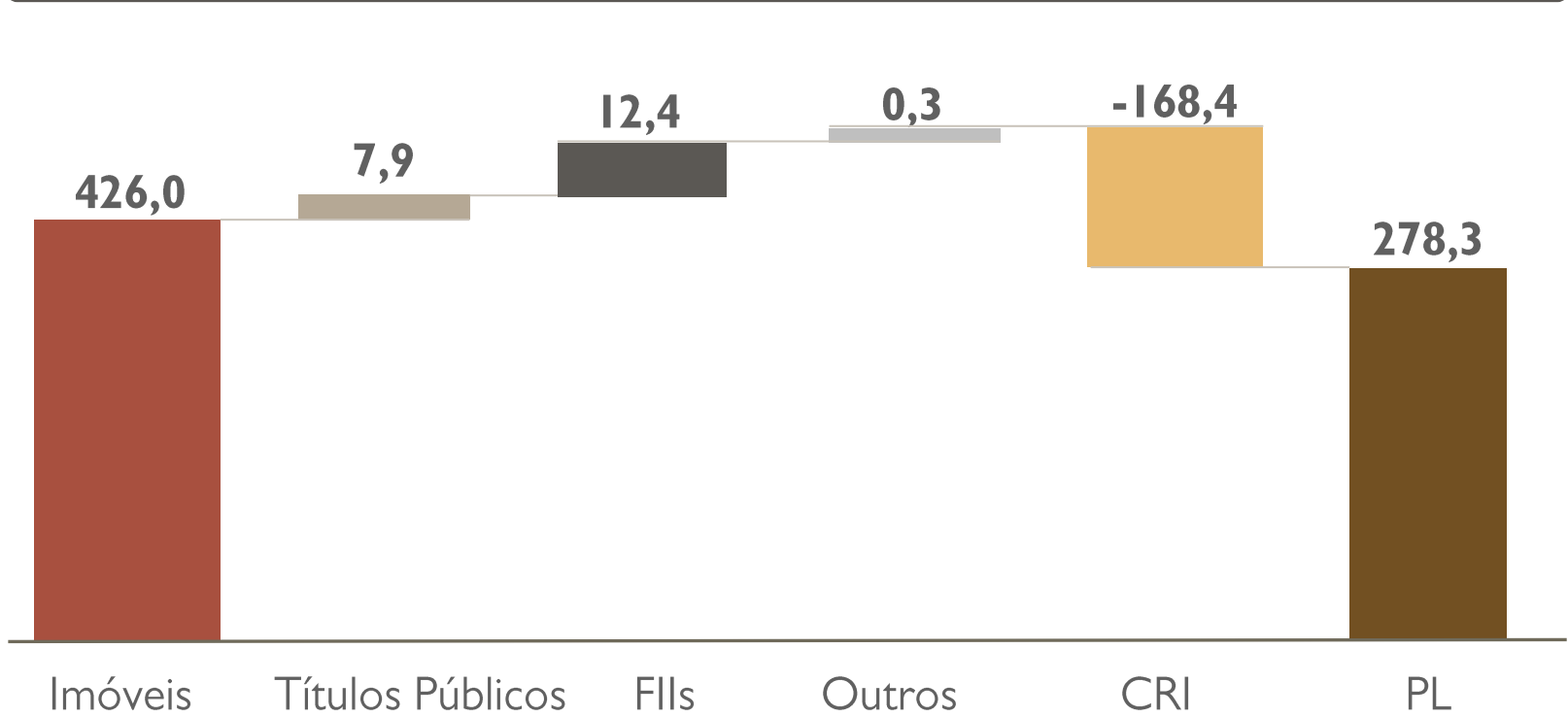


# Composição do Patrimônio Líquido e Alavancagem Financeira

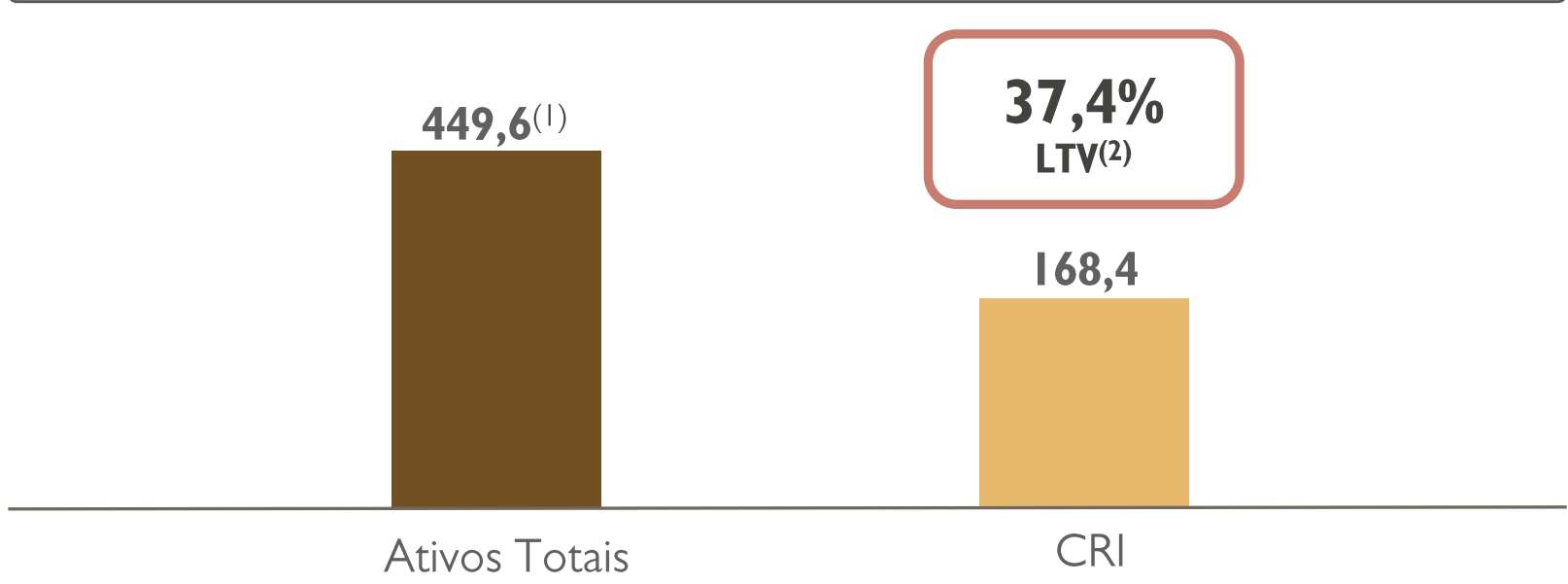


**NewLOG Goiânia**

## Composição do Patrimônio Líquido (em Milhões)



## Alavancagem Financeira (em Milhões)

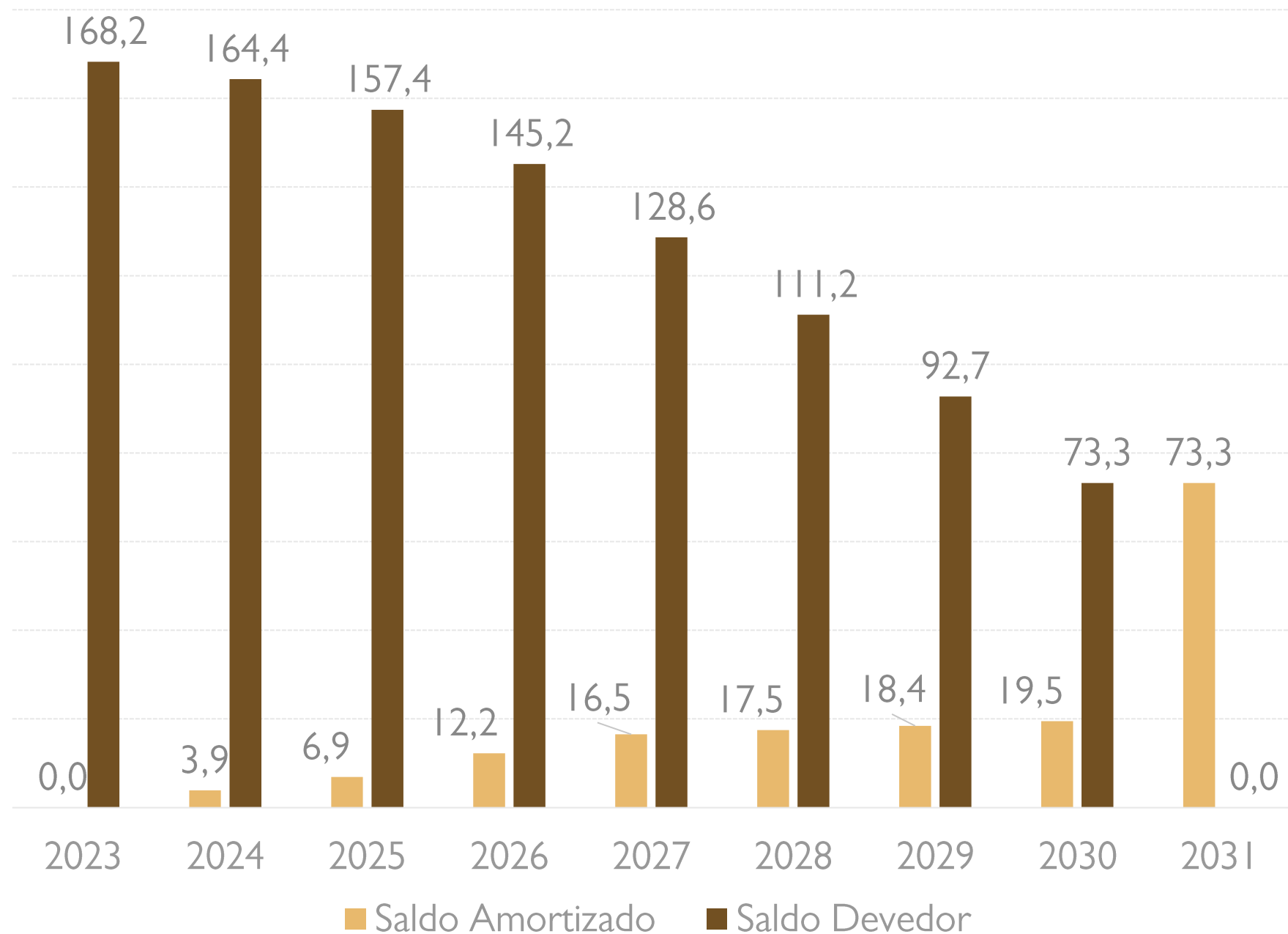


Nota: (1) Valores de Avaliação dos Imóveis, Títulos Públicos, Disponibilidades FIs e a Receber. (2) Loan to Value – Saldo do CRI dividido por ativos totais;



## Cronograma de Amortização do CRI

### Amortização do Saldo Devedor (em Milhões)



O CRI emitido em julho de 2021 para a aquisição do NewLOG Goiânia possui juros de 5,60% ao ano e tem seu saldo corrigido anualmente pelo IPCA. O CRI segue no período de carência de amortização do principal, portanto, hoje, as parcelas mensais são compostas de juros. No segundo ano de seu aniversário, completado em 26 de junho de 2023, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 3,94%.

A amortização seguirá o cronograma de pagamentos estabelecido no Termo de Securitização, de um sistema *Price* customizado, estruturado para reduzir a pressão de amortização do CRI nos primeiros 5 anos.

O saldo do principal será amortizado da seguinte forma:

- De Maio/2021 a Maio/2024: Carência de Principal e Amortização de 0%
- De Junho/2024 a Maio/2026: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$548,0 mil até 605,4 mil
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$1,31 milhões até R\$1,70 milhões
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R\$66,5 milhões em valores atuais

Hoje, o NEWL11 possui um índice de cobertura 4,11 e uma carteira de ativos sólida para arcar com todas as obrigações de pagamento desta dívida, representando uma alavancagem saudável, segura e agregadora de valor para os cotistas do Fundo.

Os ativos do Fundo possuem um valor R\$99,2 milhões maior que o valor gasto nas aquisições e um alto potencial de valorização devido às localizações dos imóveis de perfil *last mile* que estão dentro do perímetro urbano de cidades brasileiras relevantes.





# Radiografia do Portfólio

NEWLOG CAXIAS DO SUL

NEWLOG GOIÂNIA

NEWLOG SOROCABA



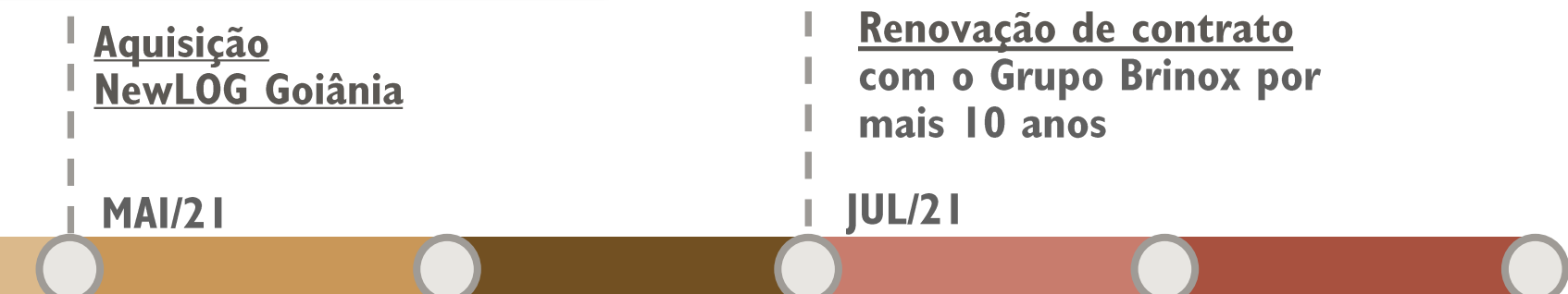
# NewPort Logística – Linha do Tempo



**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

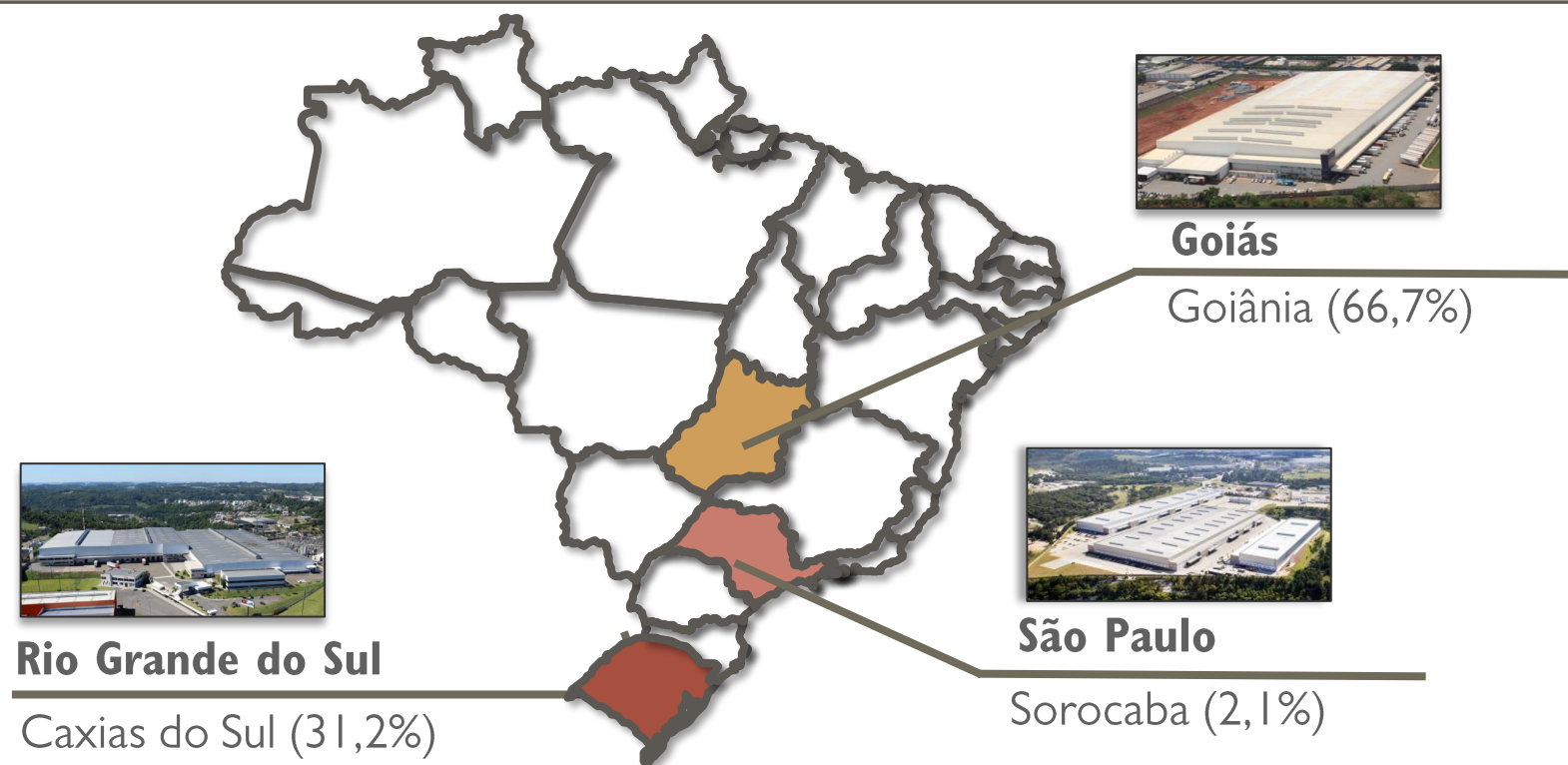
Novo contrato de locação no NewLOG Sorocaba com a empresa Sismetall LTDA





## Portfólio do Fundo

### Receita (% Localização)



### Indicadores do Portfólio Imobiliário

<b>Imóveis</b>	<b>3</b>
<b>Área Bruta Locável<sup>(1)</sup> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>114.557</b>
<b>Vacância Física</b>	<b>0,0%</b>
<b>Vacância Financeira</b>	<b>0,0%</b>
<b>Aluguel Mensal Médio (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>27,49</b>

### Imóveis do Portfólio

Ativo	Locatários	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Vacância (%)	% da Receita
<b>NewLOG Goiânia</b>	<b>3</b>	<b>244.103</b>	<b>70.318</b>	<b>0,0%</b>	<b>66,7%</b>
<b>NewLOG Caxias do Sul</b>	<b>1</b>	<b>79.675</b>	<b>40.719</b>	<b>0,0%</b>	<b>31,2%</b>
<b>NewLOG Sorocaba</b>	<b>1</b>	<b>3.520</b>	<b>3.520</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,1%</b>
<b>Portfólio</b>	<b>5</b>	<b>327.298</b>	<b>114.557</b>	<b>0,0%</b>	<b>100%</b>

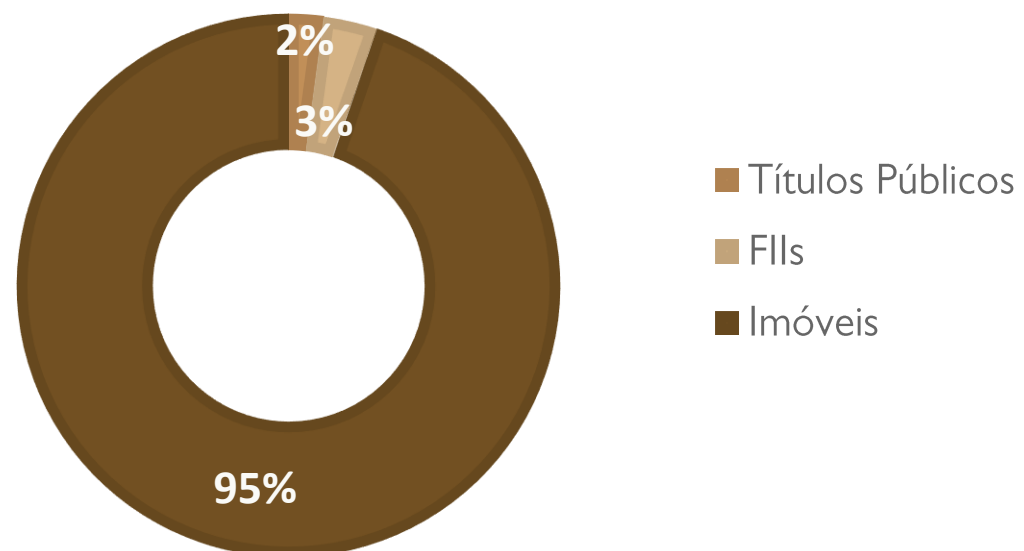


# Portfólio do Fundo – Classes de Ativos, Locatários e Contratos de Locação

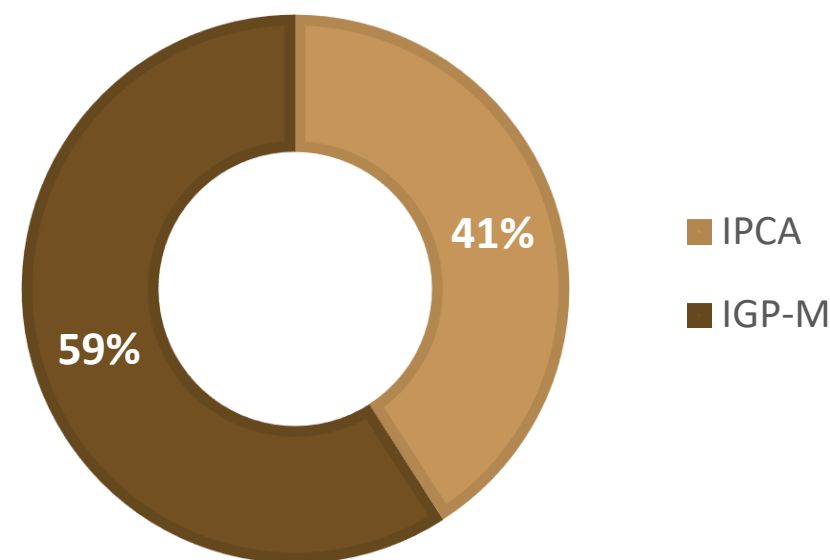


**NewLOG Caxias do Sul**

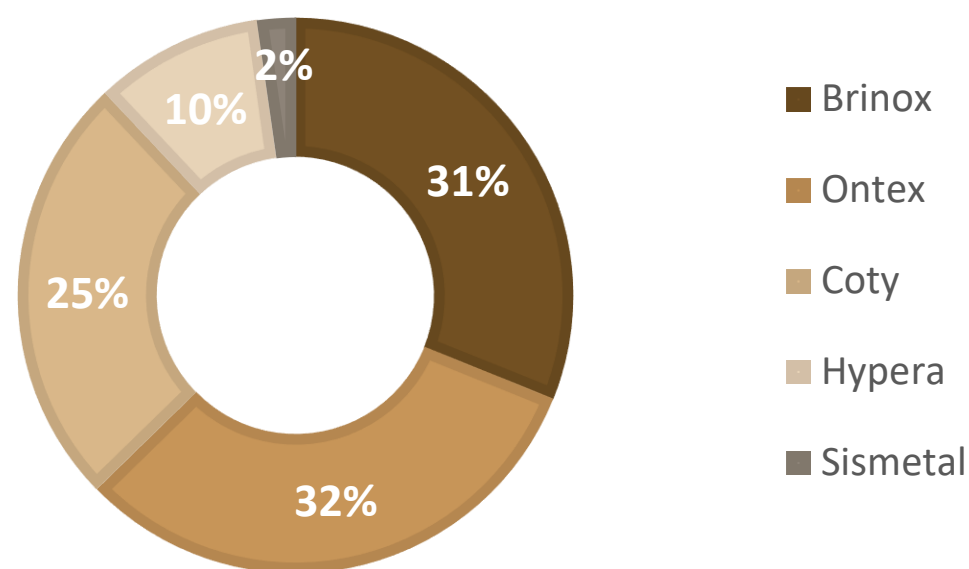
**Classe de Ativos (% de ativos)**



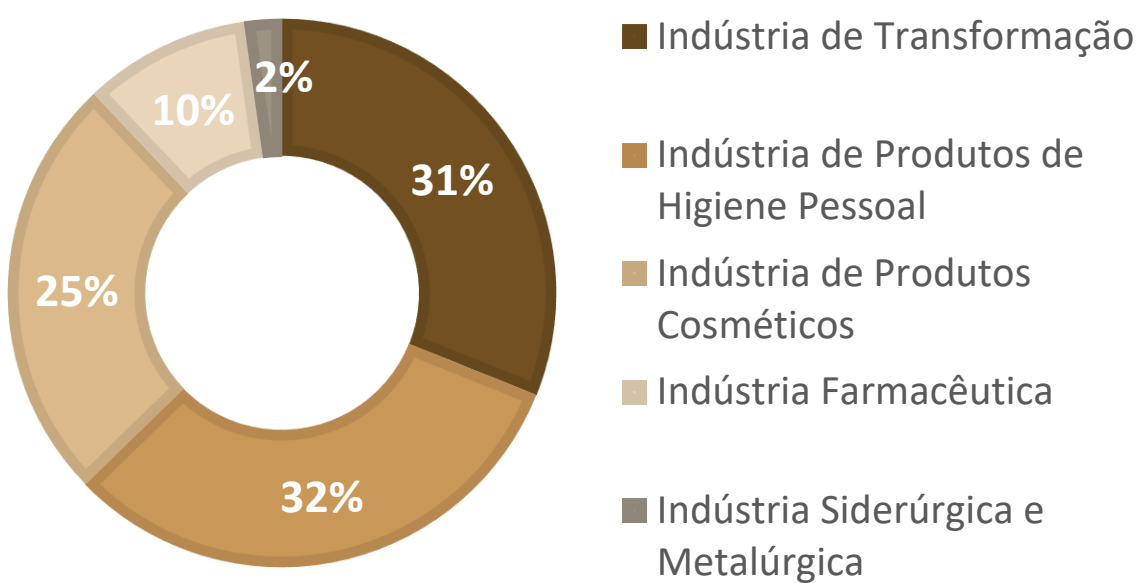
**Índice de Reajuste Contratual (% Receita)**



**Locatários (% Receita)**



**Por Atividade dos Locatários (% da Receita)**

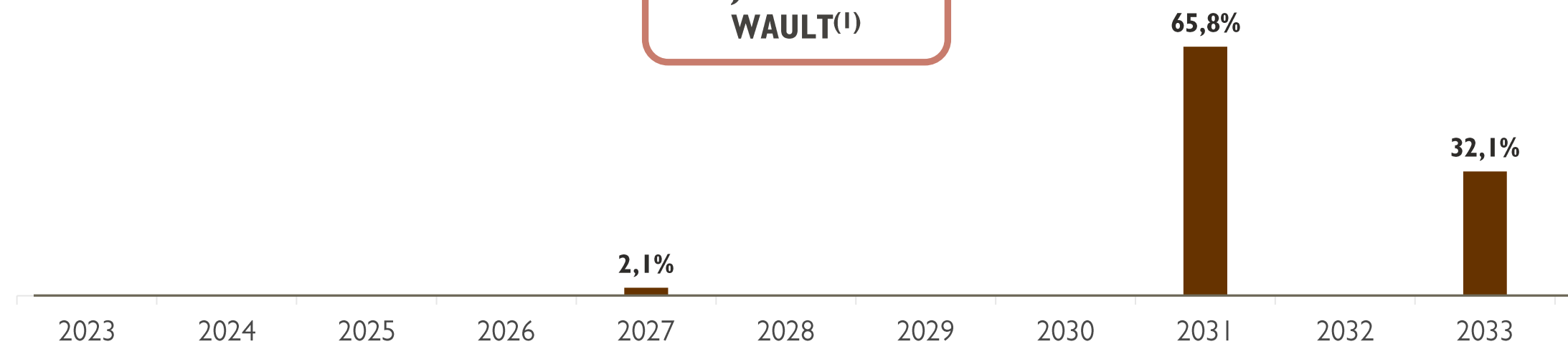




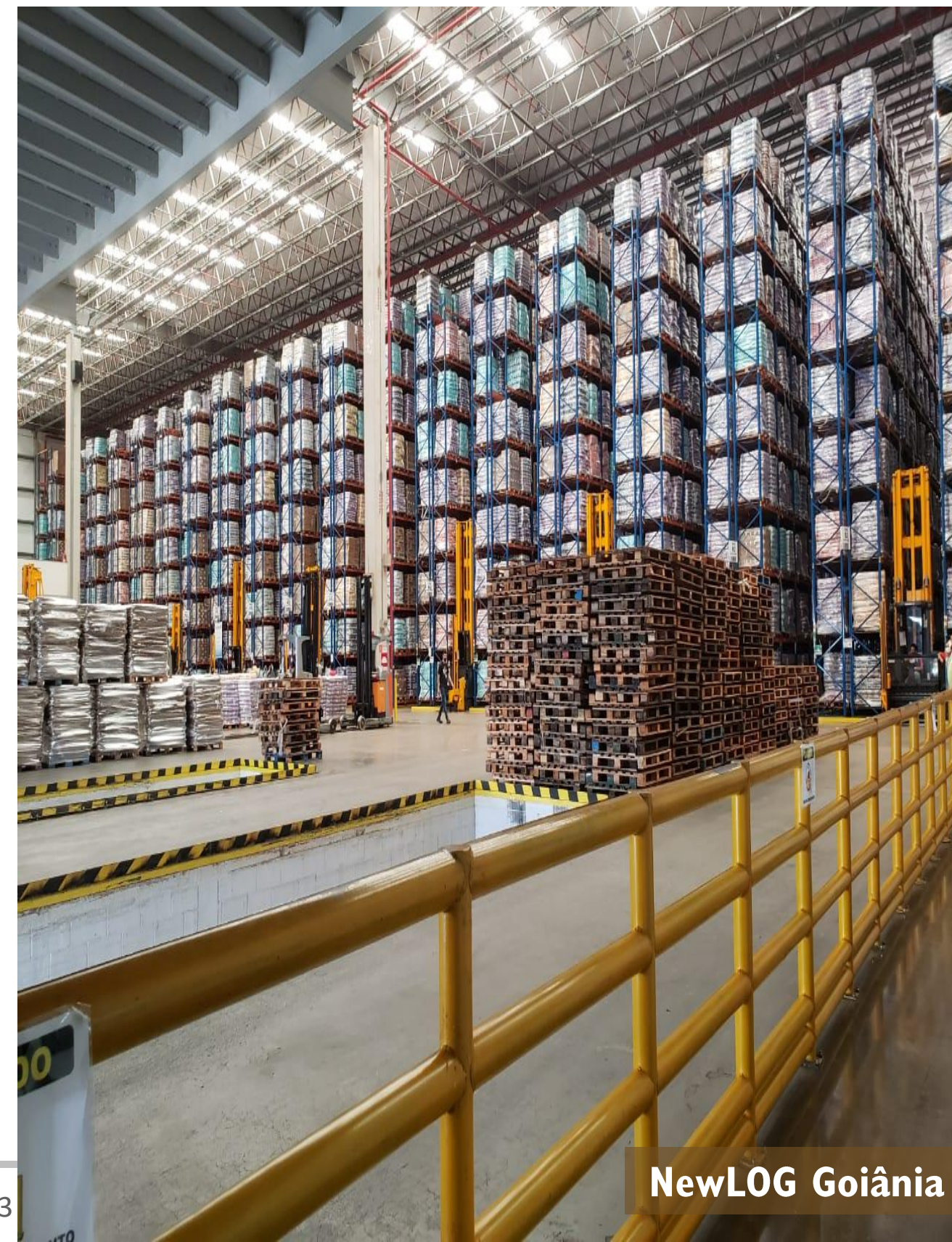
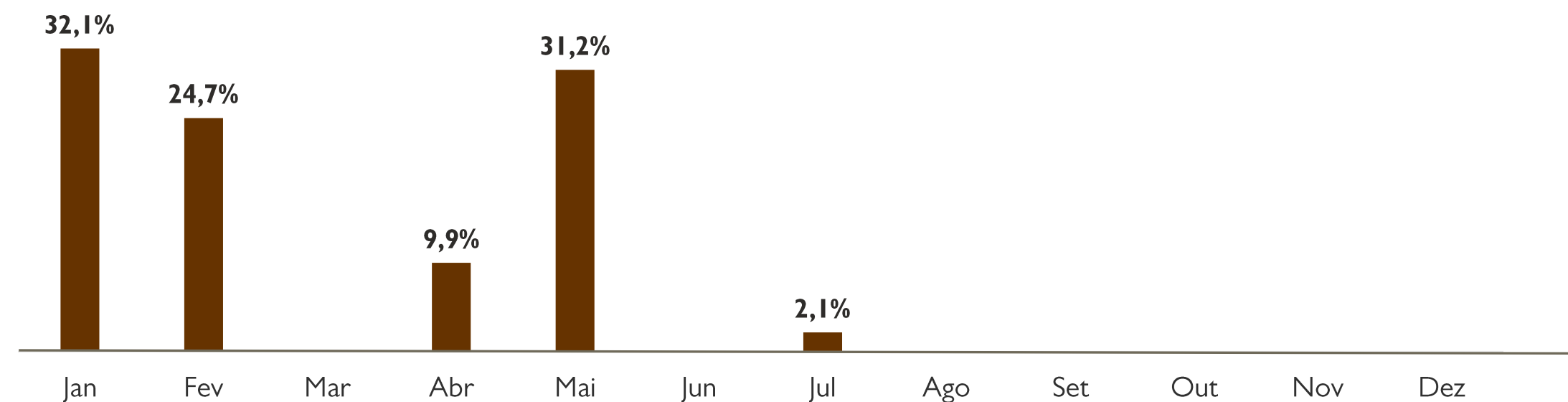
## Portfólio do Fundo – Vencimentos e Reajustes dos Contratos de Locação

### Vencimento dos Contratos (% da Receita)

**8,0 anos**  
WAULT<sup>(1)</sup>



### Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita)





# Descrição Detalhada dos Imóveis do NEWLI I



## NEWLOG CAXIAS DO SUL



### LOCALIZAÇÃO

Caxias do Sul - RS



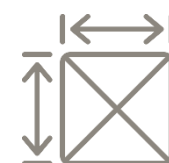
### DATA DA AQUISIÇÃO

Outubro de 2019



### LOCATÁRIOS

- Grupo Brinox



### ABL

40.719 m<sup>2</sup>



### ACESSO

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

## NEWLOG GOIÂNIA



### LOCALIZAÇÃO

Goiânia - GO



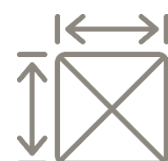
### DATA DA AQUISIÇÃO

Maio de 2021



### LOCATÁRIOS

- Hypera
- Coty
- Ontex



### ABL

70.318 m<sup>2</sup>



### ACESSO

O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso à Av. Perimetral Norte e BR-153



## NEWLOG SOROCABA



### LOCALIZAÇÃO

Sorocaba - SP



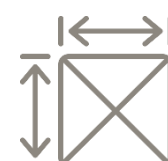
### DATA DA AQUISIÇÃO

Junho de 2021



### LOCATÁRIOS

- Sismetal



### ABL

3.520 m<sup>2</sup>



### ACESSO

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





# NEWLOG CAXIAS DO SUL



# 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/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>
Prazo de Pagamento	100% à vista

**CAP RATE<sup>(1)</sup>:  
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/m<sup>2</sup> até o 6º mês e de R\$ 0,98/m<sup>2</sup> 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.

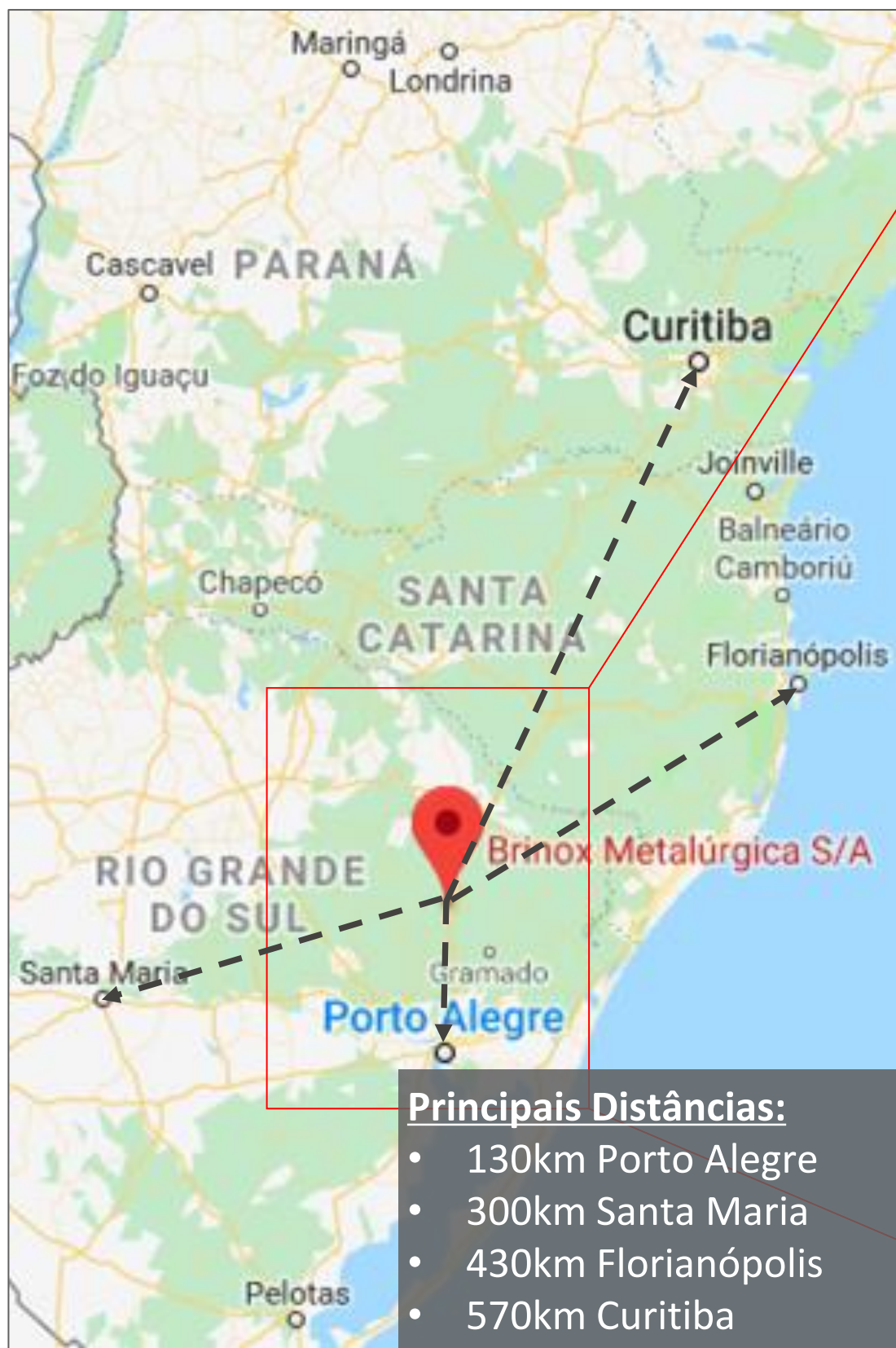
## Imagem Aérea



**Imagem Interna**



## 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.

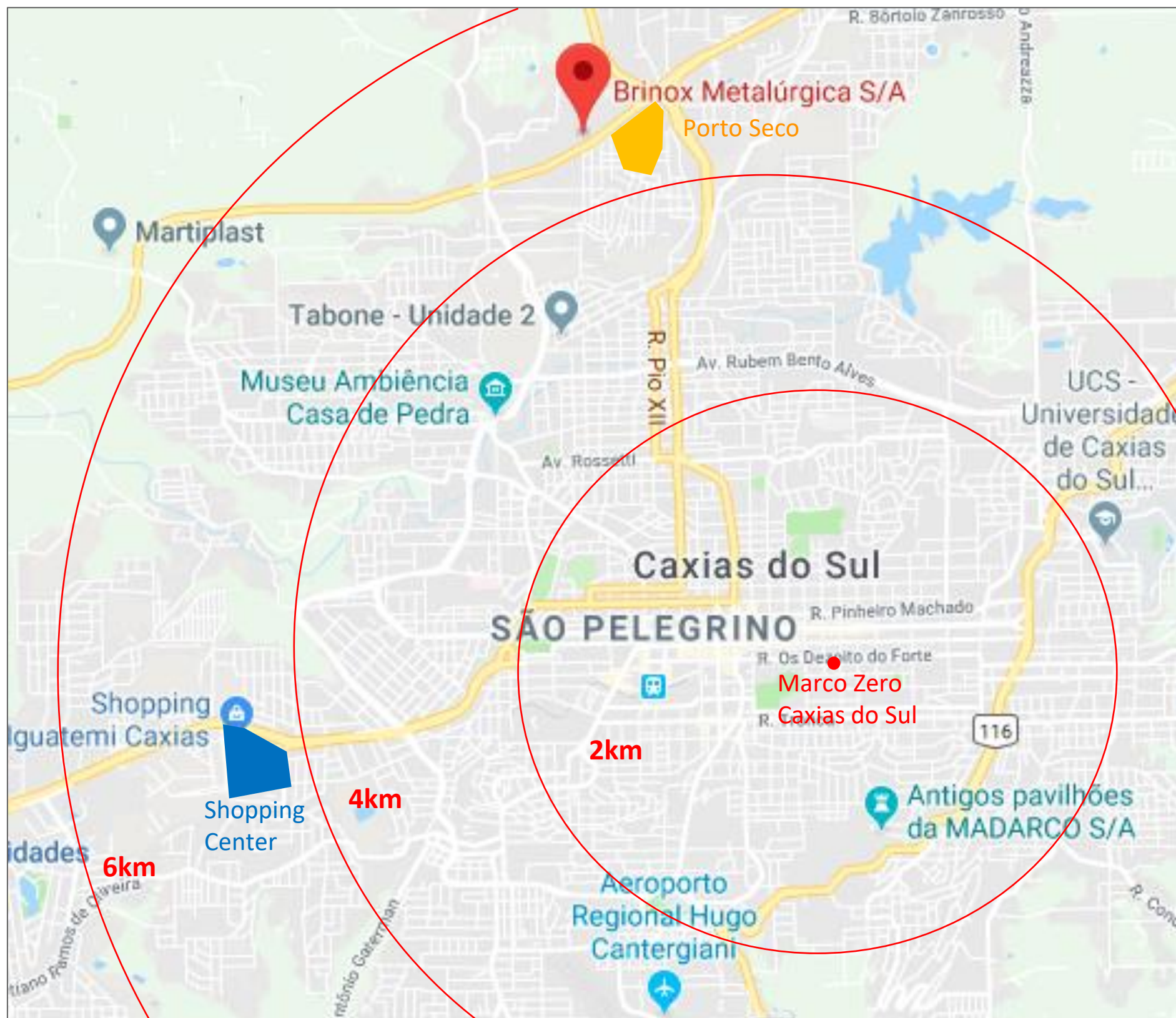
Caxias do Sul é um importante *hub* da indústria de transformação na região Sul e uma cidade economicamente muito desenvolvida, a principal economia da Serra Gaúcha e a segunda do estado.

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.



## 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



# 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 <sup>2</sup>
ABL <sup>(1)</sup>	40.719m <sup>2</sup>
Área Fabril	19.966m <sup>2</sup>
Área de Armazenamento	16.775m <sup>2</sup>
Área Administração	2.773m <sup>2</sup>
Área Refeitório/Loja	1.205m <sup>2</sup>
Pé-direito Livre <sup>(1)</sup>	9,05 - 13,80m
Capacidade de Piso Atribuída	5 - 6 Toneladas/m <sup>2</sup>
Quantidade Total de Docas	21
<b>Ano de Construção</b>	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.



# NewLOG Caxias do Sul – Locatária – Grupo Brinox

**GRUPO BRINOX**



## Locatário

### Histórico

Fundado em 1988 no polo industrial de Caxias do Sul – RS por um empreendedor visionário da região, representa hoje um dos melhores fabricantes de utilidades e utensílios domésticos.

### Posicionamento do negócio

- Presente em 23 países;
- Marcas Importantes: Brinox, Coza e HausConcept;
- Diversidade de itens: 6.000 SKUs, sendo os principais panelas, talheres, lixeiras e organizadores domésticos.
- Clientes pulverizados com baixa inadimplência.

### Desempenho financeiro

A gestão atual se mostrou bastante hábil, inovadora e resiliente ao longo do período de pandemia. Mesmo inserida em um setor fortemente impactado pela crise, a empresa alcançou um aumento expressivo em seu lucro operacional. Agora, esta mesma gestão

### Gestão

Time de profissionais altamente qualificados com mais de 15 anos de companhia – vários deles participaram da fundação.

### Relevância do imóvel

O imóvel é a única fábrica e CD da empresa. Além da evidente relevância do imóvel para sua operação, a empresa tem investido uma grande quantidade de recursos nas suas instalações.





# NEWLOG GOIÂNIA



## NewLOG Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

### Valores de Aquisição (R\$ Milhões)

Valor Total da Aquisição **231,46**

Valor de Aquisição dos Galpões **207,38**

Valor de Aquisição do Terreno **24,08**

**Cap Rate<sup>(1)</sup>**

**10,1%**

**Valor (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>(2)</sup>**

**2.840,32**

### Termos dos Contratos de Locação

Locatário	Hypera Pharma	Coty	Ontex
<b>Estrutura Contratual</b>	<i>Sale and Lease Back</i>	<i>Buy to Lease</i>	<i>Buy to Lease</i>
<b>Área Total Locável (m<sup>2</sup>)</b>	15.723	24.153	30.442
<b>Componente de Ocupação</b>	Galpão Logístico - Industrial	Galpão Logístico	Galpão Logístico
<b>Prazo (anos)</b>	10	13	13
<b>Início</b>	04/2021	03/2021	12/2019
<b>Índice de Reajuste Anual</b>	IPCA	IGP-M	IGP-M
<b>Revisional de Locação</b>	Sem Revisional		
<b>Aviso Prévio (meses)</b>	12	18	18
<b>Garantia</b>	Fiança Bancária de 1ª linha	Seguro Fiança	Fiança Corporativa





## NewLOG Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

### Estrutura de Capital e Fontes de Recursos (R\$ Milhões)

<b>Valor Total da Aquisição</b>	<b>231,46</b>	<b>Valor Parcela Equity</b>	<b>91,46</b>
		<b>Valor Parcela CRI<sup>1</sup>:</b>	<b>140,00</b>

	<b>Valor Mensal (R\$)</b>	<b>Valor/Cota<sup>(1)</sup> (R\$/Cota)</b>	<b>Yield</b>
<b>Aluguel Atual</b>	2.100.998,05	1,03	10,9%(2)
<b>Serviço da Dívida</b>	736.688,79	0,36	5,4%(3)
<b>Rendimento Líquido</b>	<b>1.364.309,26</b>	<b>0,67</b>	<b>17,9%(4)</b>

(1)- Quantidade de cotas: 2.033.352 ; (2)- Cap Rate da aquisição (Aluguel/Valor total de aquisição);

(3)- Juros do CRI; (4)- Cash-on-cash yield (Rendimento líquido anual/ Parcela Equity)

### Informações Sobre o CRI

<b>Saldo Devedor (R\$ milhões)</b>	<b>Indexador</b>	<b>Prazo</b>	<b>Vencimento</b>
<b>168,3</b>	IPCA	121 meses	28/05/2031
<b>Carência de Juros</b>	<b>Carência de Amortização</b>	<b>Juros</b>	<b>Periodicidade de Pagamento</b>
3 meses	37 meses	5,6%	Mensal



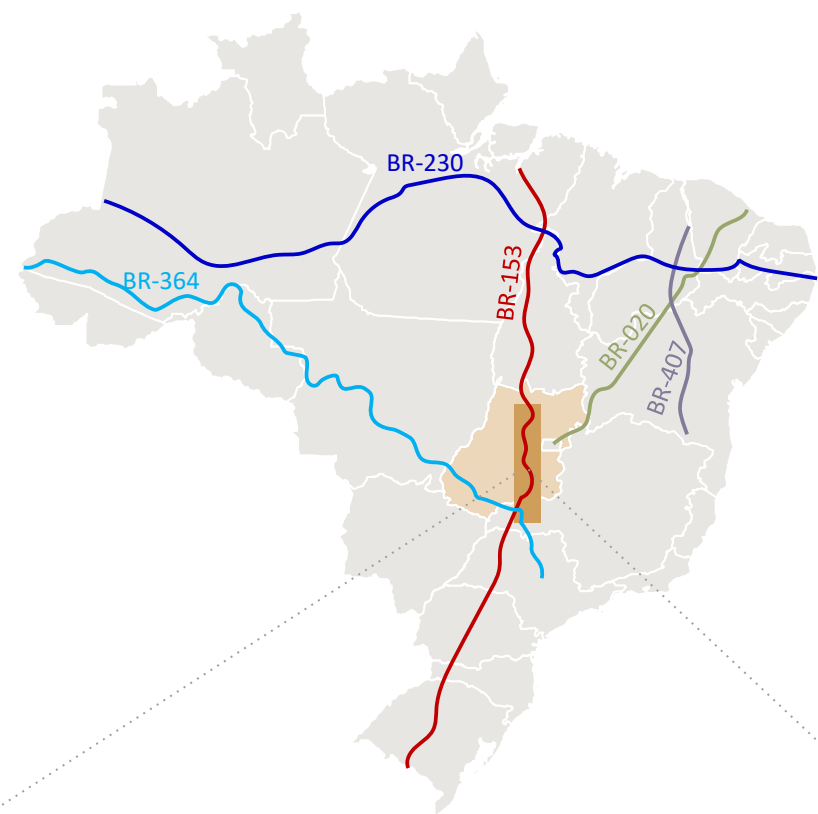
Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, a NewPort Real Estate planejou realizar parte do pagamento desta aquisição com recursos do Fundo (Parcela Equity), financiando o restante com recursos provenientes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Parcela CRI), conforme tabela ao lado. Após o período de carência, o Fundo iniciará um cronograma de amortização, que mantém uma amortização extraordinária devida apenas ao final da operação, com valor nominal de aproximadamente **R\$ 64 milhões**. A operação possui juros de **5,60%** ao ano, saldo corrigido anualmente pelo IPCA e prazo de **121 meses**, com **3 meses** de carência de juros e **37 meses** de carência de amortização do principal.

Com esta estrutura de capital, o Fundo se beneficiará de rendimentos crescentes através de uma alavancagem segura e conservadora mantendo índices de endividamento saudáveis.



# NewLOG Goiânia – Localização

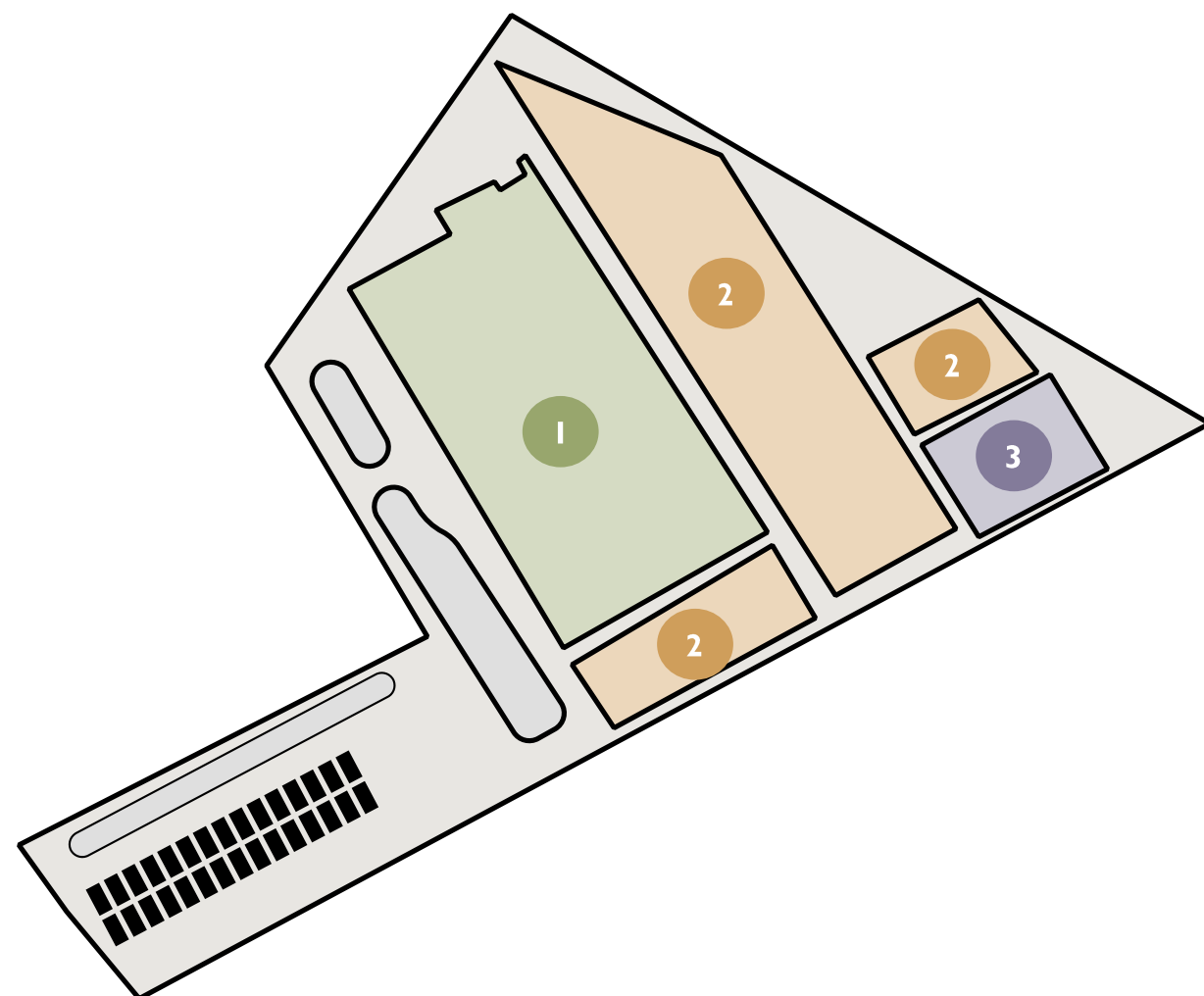
## Localização





## NewLOG Goiânia – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

### Planta do Imóvel



### Áreas dos Componentes do Imóvel

Componente	Quantidade	Área (m²)
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	59.351 m²	10.967 m²
Pé-direito Livre	<ul style="list-style-type: none"> <li>15m com 18m na Cumeeira</li> <li>3m Áreas Administrativas;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7m e 8m</li> </ul>
Capacidade de Piso	9 ton/m²	8 ton/m²
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

<b>Condição de Conservação</b>	Excelente
<b>Investimento do Ocupante no Imóvel</b>	Elevado
<b>Relevância do Imóvel para a Operação do Ocupante</b>	Elevada

## Investimento no Terreno

<b>Área Total para Ampliação (m<sup>2</sup>)</b>	61.984
<b>Potencial Construtivo Estimado (m<sup>2</sup>)</b>	43.638
<b>Valor de Aquisição Terreno (R\$ mm)</b>	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 Goiânia – Locatária – Hypera Pharma

## Perfil Estratégico e Operacional

A Hypera Pharma é líder no mercado Farmacêutico e tem apresentado resultados crescentes recentemente. Com receita de aproximadamente R\$ 6 Bilhões, geração de caixa expressiva e uma agenda de crescimento orgânico e inorgânico, a empresa tem implementado uma estratégia de longo prazo que abrange três pilares: (i) consolidação nos mercados nos quais já é líder, (ii) inovação em setores com demanda reprimida e (iii) criação em segmentos ainda não desenvolvidos, o que fortalece a tese de solidez da empresa no mercado brasileiro.

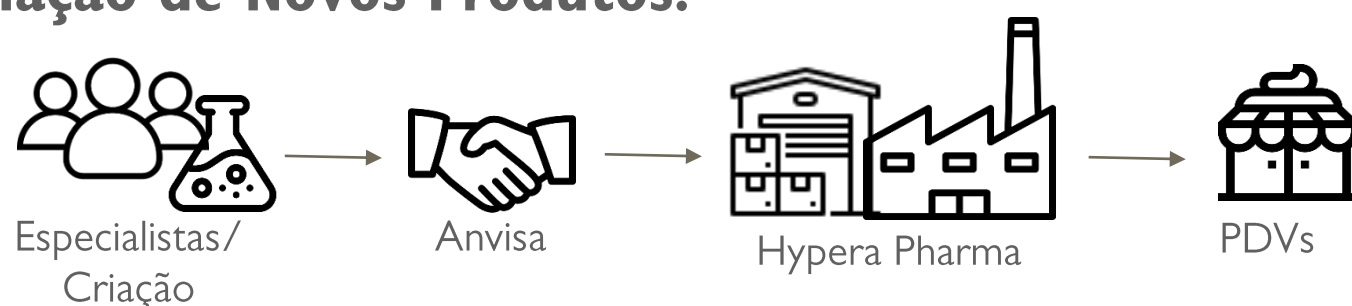
## Portfólio e Desenvolvimento de Produtos







### Criação de Novos Produtos:



## Resultados Recentes



**Mais de 330 empregados focados em inovação** – a empresa conta com um robusto time de especialistas, com dedicação exclusiva na invenção de novos produtos.



**Mais de 220 Médicos Representantes** – o que garante melhor apoio de especialistas na indicação dos OTCs da empresa.



**Aproximadamente 20% do Market-Share OTCs** – relevância da empresa no segmento.



**Mais de 330 projetos no pipeline** – busca por inovação e garantindo a capacidade de se reinventar.



**Lançamento de 95 Novos Produtos em 2019** – o que reduz a exposição a riscos específicos de determinados setores.



# NewLOG Goiânia – Locatária – Coty

## Modelo de Negócios

Coty Inc. representa uma das melhores *multi-segment beauty companies* do mundo, possuindo um portfólio relevante de marcas voltadas para fragrâncias, cosméticos, cuidados com o corpo e pele, ocupando posição de liderança nos mercados norte-americano e europeu.

Luxury Brand



Mais de 19 marcas do segmento premium.

Professional Beauty



Mais de 12 marcas utilizadas e validadas por profissionais do mercado de beleza.

Consumer Brand



Mais de 16 marcas do segmento de consumo.

## Marcas e Parceiras da Coty



## Estratégia & Categorias de Atuação



**Colaboradores** - Mais de 18 mil colaboradores em mais de 46 países, focados em garantir padrões de excelência e inovação nos produtos.



**Segmentos** – Estrutura organizacional criada para atender diferentes segmentos da economia e crescer de maneira orgânica e inorgânica de modo sustentável.



**Marcas & Branding** – Mais de 75 marcas espalhadas em diferentes segmentos de atuação.



**Canais de distribuição e vendas no varejo** – Distribui produtos em mais de 150 países e suas vendas no varejo são feitas por meio de lojas próprias e parceiros.



**Inovação** – Um dos pilares do *Business* é a construção de produtos das marcas existentes por meio da tecnologia.



# NewLOG Goiânia – Locatária – Grupo Ontex

## Estratégia & Categorias de Atuação

O objetivo da Ontex é entregar crescimento sustentável e lucrativo a partir de dois pilares estratégicos: (i) fortalecimento das posições de liderança em suas três divisões e (ii) expansão de sua operação para novos negócios e geografias em suas *core categories*. Apresentou receita global de 2.28 B € em 2019.

### Baby Care



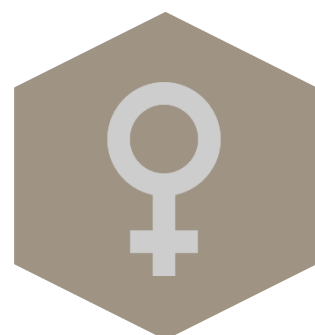
Abrange a melhor parte do Business da empresa, envolvendo a produção de fraldas para marcas próprias ou revendedores.

### Adult Care



Produtos voltados para incontinência, vendidos diretamente para revendedores ou instituições de saúde.

### Feminine Care



Portfólio amplo de produtos para necessidades femininas compatíveis com diferentes necessidades e estilos de vida.

## Marcas Ontex









## Modelo operacional



**Diferenciação** - Proposição de valor ao cliente, com marcas que atendem às necessidades dos consumidores locais.



**Posicionamento** - Inserida no mercado de maneira única para obter consolidação na indústria e gerar valor para os stakeholders.



**Eficiência de Mercado** - Ampliação de margens por meio de geração de valor e excelência em custos.



**Eficiência Operacional** - Cadeia de suprimentos ágil e interligada – Flexibilidade oriunda de engenharia própria.



**“Fornecedor de escolhas inteligente”** – Marcas, produtos e serviços de qualidade.





# NEWLOG SOROCABA



# NewLOG Sorocaba - Locação - Julho de 2022

## Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição **R\$ 6,21 milhões**

Valor de Aquisição **R\$ 1,765/m<sup>2</sup> <sup>(2)</sup>**

Prazo de Pagamento **100% à vista**

**CAP RATE<sup>(1)</sup>:  
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<sup>2</sup> do 4º ao 9º mês de locação; e  
R\$2,50/m<sup>2</sup> do 10º ao 15º mês de locação;**

Carência **3 primeiros meses de aluguel**

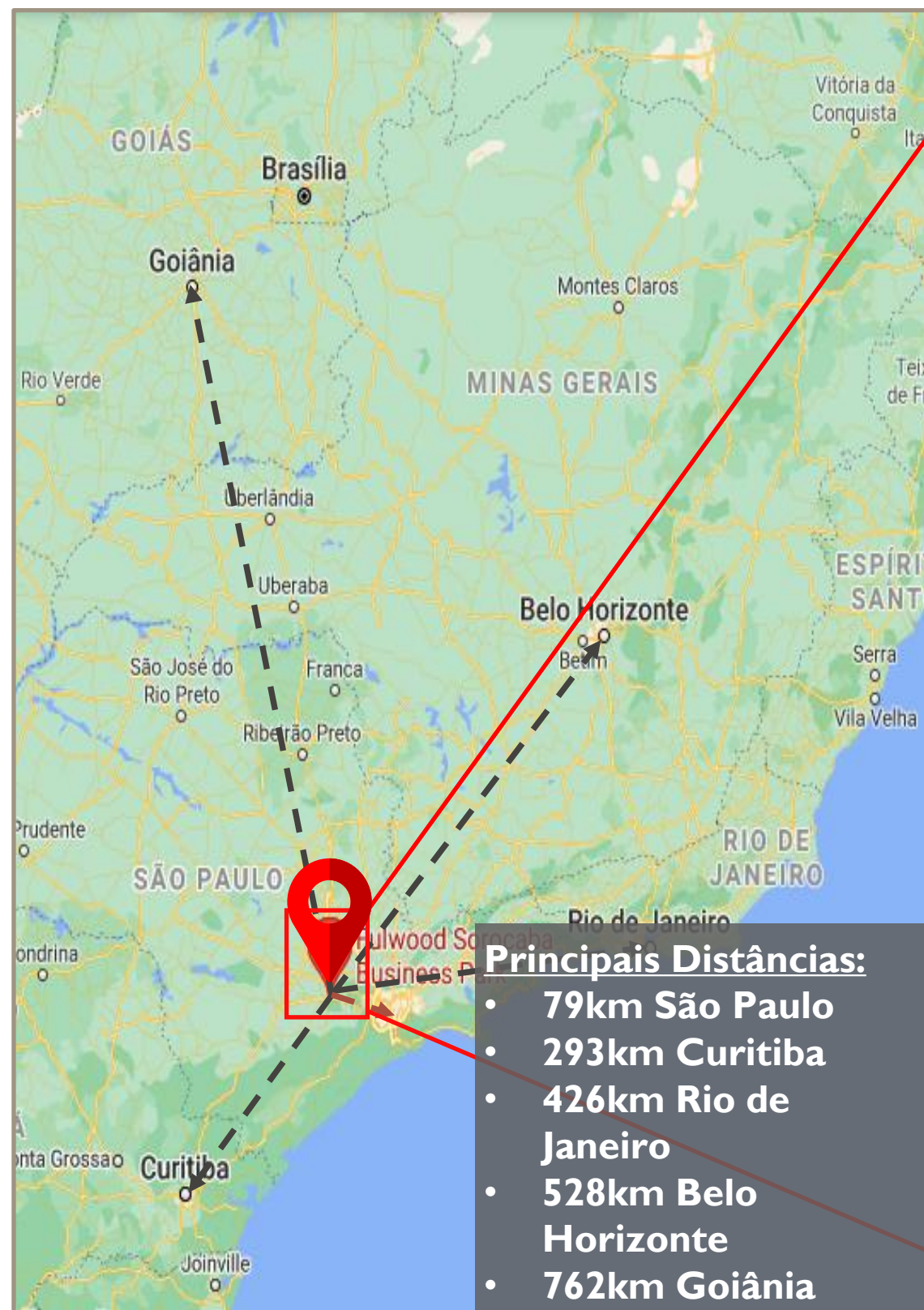
Imagem Aérea



Imagem Interna



# NewLOG Sorocaba – Localização



## Macrolocalização

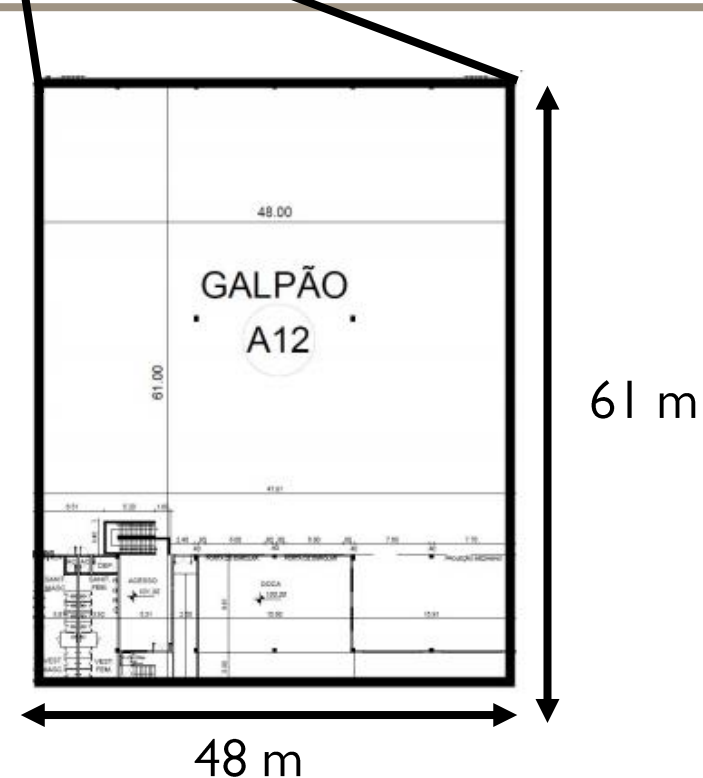
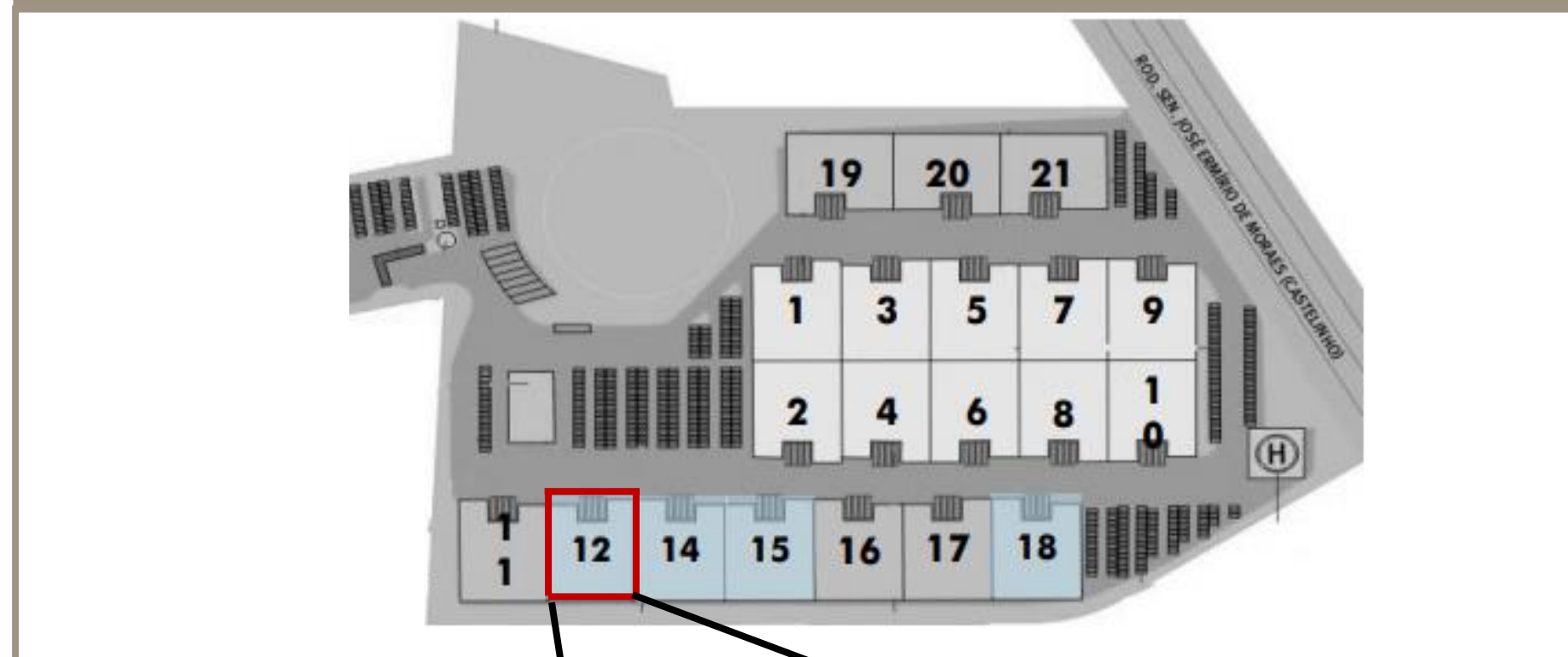
A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto melhor PIB do Estado de São Paulo e o décimo segundo do Brasil, apresentando um PIB de 89,5 bilhões de reais. A região representa um polo econômico regional e centro estratégico para os setores siderúrgico, alimentício, químico e petroquímico. A cidade 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 <sup>2</sup>
Área comum coberta edificada	138 m <sup>2</sup>
Área construída total	3.520 m <sup>2</sup>

Análise dos Detalhes Técnico Operacionais	
Características do Imóvel	Galpão Logístico
Área Construída	3.520 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Distância entre pilares	24m x 16m
Vagas	Caminhões 5, Carros 32, Motos 5
Ano de Habite-se	2013
Heliponto	Homologado





# PERGUNTAS E RESPOSTAS



## Perguntas e Respostas

---

### **Quais as consequências da recuperação judicial da locatária Brinox para o Fundo?**

A NewPort Real Estate tomou conhecimento no dia 29 de agosto de 2023 acerca do pedido de recuperação judicial da locatária Brinox, do NewLOG Caxias do Sul. Como a locatária estava adimplente com todas as obrigações do contrato de locação com o Fundo na data do pedido, não há créditos em favor do NEWL incluídos no plano. Em contato com a locatária, esta informou que seguiria adimplente com suas obrigações locatícias e operando no imóvel normalmente. Desde então os aluguéis mensais estão sendo pagos dentro do prazo acordado de vencimento. Seguiremos acompanhando a tramitação do processo, e, por meio dos nossos assessores legais, adotaremos todas as medidas cabíveis, conforme forem necessárias, para resguardar os interesses do Fundo e seus cotistas. Quaisquer novas informações do assunto ou atualização do avanço do processo serão informados ao mercado nos próximos relatórios gerenciais e/ou comunicações extraordinárias do Fundo.

---

### **O que levou o Newport Logística FII apresentar um rendimento extraordinário elevado no mês de junho de 2023?**

O rendimento referente ao mês de junho de 2023 foi determinado com base na política de distribuição de rendimentos do Fundo e em consonância com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de ao menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A equipe de gestão destaca que a elevação do rendimento frente aos rendimentos correntes do semestre é reflexo da filosofia de investimento conservadora da gestão, que preza por manter um patamar de rendimentos constante ao longo do semestre, o qual não foi impactado por antecipações de receitas ou postergação de despesas previstas.

---

### **A que se deve o aumento do saldo de CRIs que ocorreu em junho de 2023?**

O CRI emitido em julho de 2021 para a aquisição do NewLOG Goiânia, possui juros de 5,60% ao ano e tem seu saldo corrigido anualmente pelo indexador IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). O CRI está ainda no período de carência de amortização do principal, portanto, hoje, as parcelas mensais são compostas de juros. Dessa forma, no segundo ano de aniversário do CRI, completado em 26 de junho de 2023, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 3,94%, alterando o Patrimônio Líquido do Fundo apresentado no último relatório.

---



## Perguntas e Respostas

---

### **Após o fim do período de carência, como o Fundo pretende fazer o pagamento das parcelas de amortização?**

A não ser que seja deliberado em assembleia para termo específico, a amortização deverá ser realizada com recursos do caixa patrimonial do Fundo, os quais, por sua vez, viriam apenas através do saldo de emissões passadas, novas emissões futuras ou venda dos ativos. Dessa forma, a origem específica do recurso dependerá da evolução da estratégia de crescimento e eventual renovação dos ativos do portfólio do fundo e será informada aos cotistas no momento oportuno.

---

### **Por que o resultado acumulado não é utilizado para antecipar a amortização do CRI?**

O Fundo deve seguir a Lei 8668 que dispõe que todo FII deve distribuir semestralmente a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. Dessa forma, o saldo de resultado não poderia ter sido utilizado para antecipar a amortização do CRI uma vez que deve ser distribuído aos cotistas.

A amortização das parcelas do CRI seguirá o cronograma de pagamentos estabelecido no Termo de Securitização, seguindo um sistema *Price* customizado. Devido à solidez financeira dos locatários do Fundo, o cronograma foi estruturado para reduzir a pressão de amortização do CRI nos primeiros 5 anos.

O saldo do principal será amortizado da seguinte forma:

- De Maio/2021 a Maio/2024: Carência de Principal e Amortização de 0%
- De Junho/2024 a Maio/2026: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$548,0 mil e R\$605,4 mil
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$1,31 milhões e R\$1,70 milhões
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R\$66,5 milhões em valores atuais.

É importante ressaltar que o NEWLII possui hoje um índice de cobertura 4,11 e uma carteira de ativos sólida para arcar com todas as obrigações de pagamento desta dívida. O CRI representa uma alavancagem saudável, segura e agregadora de valor para os cotistas do Fundo. A título de contextualização mais ampla, hoje os ativos do Fundo possuem um valor R\$90,2 milhões maior que o valor gasto nas aquisições. A carteira de ativos ainda possui alto potencial de valorização devido às localizações dos imóveis de perfil *last mile* que estão dentro do perímetro urbano de cidades brasileiras relevantes.

---



## Perguntas e Respostas

---

### **A reforma tributária pode impactar o Fundo?**

A reforma tributária em tramitação no Congresso nacional pode gerar impactos em todas as empresas brasileiras podendo ser maiores ou menores a depender do setor e das atividades de cada empresa. A tramitação, no entanto, está em curso e ainda não é possível determinar qual será o texto final que será aprovado pelo Congresso. Além disso, uma das premissas principais do modelo que está sendo discutido é que a aplicação das alterações será progressiva ao longo de vários anos, reduzindo, portanto, os potenciais impactos de curto/médio prazo para as empresas.

Após a aprovação da reforma no Congresso, teremos mais subsídios para determinar impactos específicos nas operações dos locatários do Fundo. Entendemos que, além de benefícios tributários ou eventuais novos tributos que a reforma possa estabelecer, a qualidade técnica dos imóveis, localizações privilegiadas e dinâmica de oferta e demanda de cada mercado são fatores bastante valorizados por nossos locatários e que mitigam os riscos para o Fundo.





# GLOSSÁRIO



# Glossário

## Secção: Mensagem aos Investidores

<b>Valor de Mercado</b>	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.
<b>Valor médio/m<sup>2</sup></b>	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 FIIs, dividido pela área bruta locável (“ABL”).
<b>Valor de Mercado dos Ativos</b>	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 FIIs, ponderado pela representatividade de cada ativo no portfólio do Fundo.
<b>Yield</b>	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.
<b>ABL</b>	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.
<b>TIR</b>	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.

## Secção: Destaques do Fundo

<b>Rentabilidade do Fundo</b>	Considerando o período entre a listagem do fundo em outubro/2019 e o último dia de fechamento em junho/2023.
<b>Retorno Absoluto – Valor de Mercado</b>	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até junho/2023 e a (des)valorização do valor de mercado da cota no mesmo período.
<b>Retorno Absoluto – Valor Patrimonial</b>	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até junho/2023 e a (des)valorização do valor patrimonial da cota no mesmo período.
<b>Valorização</b>	Diferença percentual entre o valor de aquisição e o último valor patrimonial divulgado.
<b>Valor da Cota Ajustada</b>	Considera o valor da cota no dia acrescido dos dividendos acumulados.
<b>Equity Upside</b>	Termo em inglês que se refere ao potencial de valorização de determinado ativo. Calculado através do lucro imobiliário como percentual do valor investido.



## Glossário

### Secção: Desempenho Financeiro

<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Lucros Imobiliários</b>	Compreende Lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
<b>Receitas FII</b>	Receita advinda dos rendimentos ou lucros na venda de fundos de investimento imobiliário.
<b>Receita Financeira</b>	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
<b>Receitas Operacionais</b>	Receita referente à reembolsos das taxas condominiais e outros encargos antecipados pelo fundo e reembolsados pelos locatários.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Despesas Financeiras</b>	Compreende despesas relacionadas ao pagamento dos juros do CRI.
<b>Resultado</b>	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.
<b>Rendimentos</b>	Considera o valor do Rendimento/Cota multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.

### Secção: Mercado de Galpões Logísticos

<b>IFIX</b>	O IFIX é o único e principal índice da bolsa referente aos fundos imobiliários.
<b>SELIC</b>	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.
<b>Built to Suit - BTS</b>	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.
<b>Vacância</b>	Porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> em relação a área bruta locável total do mercado.



## Glossário

---

### Secção: Investimentos e Carteira Imobiliária

<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
<b>Vacância Física</b>	Porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> em relação à área bruta locável total.
<b>Vacância Financeira</b>	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.

### Secção: Aquisições

<b>Cap-Rate</b>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
<b>Pé-direito Livre</b>	Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.



## Disclaimer

---

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a NEWPORT acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela NEWPORT. Os dados deste relatório constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A NEWPORT não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A NEWPORT não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A NEWPORT não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A NEWPORT não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da NEWPORT.



# NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

## RELATÓRIO MENSAL – OUTUBRO DE 2023



**NewPort Real Estate**  
[www.newport-realestate.com](http://www.newport-realestate.com)