NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Junho de 2025

NEWPORT
REAL ESTATE

www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de junho de 2025 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.

Após mais um semestre completo, a NewPort Real Estate atualizou o ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial com dados públicos de mercado, e o Fundo se mantém posicionado no topo, como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. Ao longo de seu histórico, nosso portfolio de ativos investidos se mostrou defensivo e ao mesmo tempo gerador de valor. Com todos os seus imóveis 100% ocupados e todos os seus locatários adimplentes, o NEWL tem apresentado um consistente retorno sobre capital investido. Desde o início de suas operações até o encerramento do mês de junho, o NewPort Logística apresentou uma rentabilidade equivalente a 135% do CDI e a IFIX + 9,70% ao ano.

O Fundo tem avançado no processo de aquisição de novos ativos, com o objetivo de levar o portfolio de imóveis a um novo patamar de rentabilidade. Paralelamente, tivemos avanços importantes recentes no projeto de expansão do NewLOG Goiânia para atender a demanda de ocupação existente devido à qualidade do imóvel e sua localização estratégica. Seguimos avançando no processo de aprovação do projeto legal na prefeitura e nos demais órgãos competentes para, em breve, firmarmos novos contratos de locação.

No encerramento deste semestre, anunciamos a distribuição de R$ 0,95 por cota, em linha com o patamar estabelecido no início do semestre. Esse rendimento distribuído representa um prêmio equivalente a 352 bps em adição aos juros pagos pelo título IPCA+ com vencimento em 2035.

No segundo semestre de 2025, a NewPort Real Estate irá manter seu foco em duas frentes estratégicas para o Fundo: (i) agregar valor aos atuais imóveis do portfólio, além de executar desinvestimentos visando a realização de lucro imobiliário; e (ii) realizar novas aquisições para crescimento e diversificação do portfólio. Planejamos aumentar a geração de valor para o cotista com novas aquisições, 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.

O COPOM adotou uma postura mais firme em sua última ata, destacando um ambiente externo adverso e incerto, reiterando a decisão de manter a taxa Selic em 15% por um período prolongado e sinalizando que não hesitará em retomar o ciclo de alta caso as pressões inflacionárias persistam. Este cenário desafiador reforça a necessidade de cautela e seletividade, mas também tem gerado oportunidades relevantes para a aquisição de ativos de alta qualidade, com retornos atrativos ajustados ao risco. Temos ativamente originado novas oportunidades que reforçam o posicionamento estratégico do Fundo. Continuamos confiantes de que os próximos ativos a serem adquiridos pelo NEWL11 serão fundamentais para que o Fundo continue gerando valor consistente aos seus investidores.

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

Destaques do Fundo

R$ **298,3** Milhões Valor de Mercado(1)	R$ **0,95**/cota Distribuídos em Jul/25	**10,7%** *yield*(1) a.a.	**352** bps de prêmio de *yield*(2)	**9.925** Investidores
114.557 m² de ABL(1)	**0%** de Vacância	R$ **3.353** Valor de Mercado/m² (1)	**6,3** anos WAULT (1)	**3** Imóveis	**5** Locatários

Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

NewPort Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

("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:
NEWL11

Taxa de Administração
0,95% a.a. do Valor de Mercado(1)

Taxa de Performance
20 % a.a. do que exceder IPCA+5%(1)

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário (2) Considera o dividendo do mês anualizado e a cota de fechamento do mês.

NEWL11: 5 ANOS DE *TRACK RECORD*

Após mais de 5 anos de *track record*, o NEWL11 se consolidou como uma das opções de investimento mais rentáveis em *Value Add Real Estate* entre os FIIs do setor logístico/industrial no Brasil

Destaques do Fundo(1)

Maior Retorno Financeiro
entre os FIIs de logística

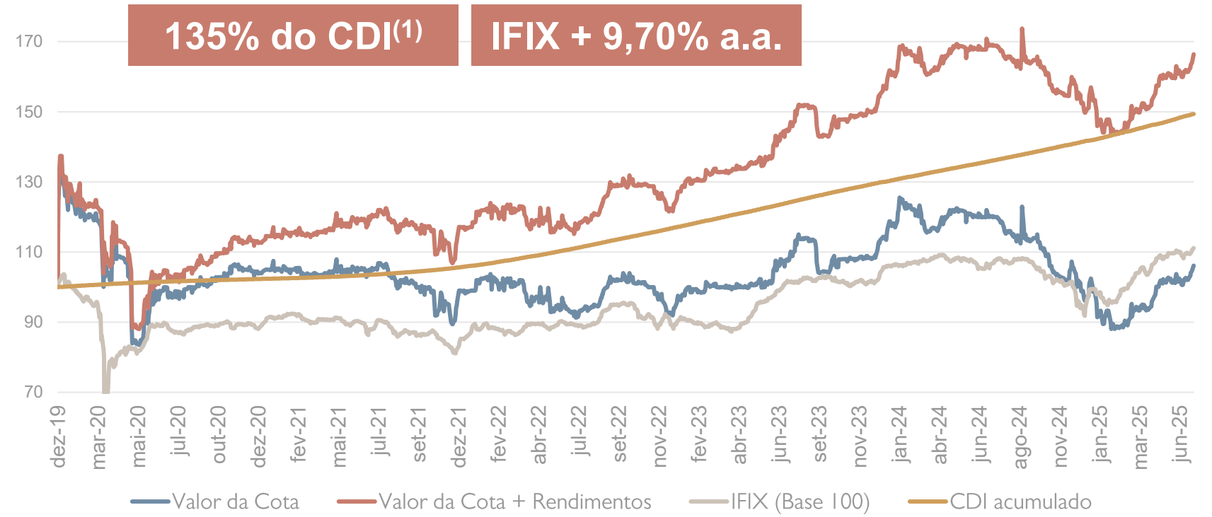
389 bps
de Prêmio *yield*(2)

35,3%
de *Equity upside*(1)

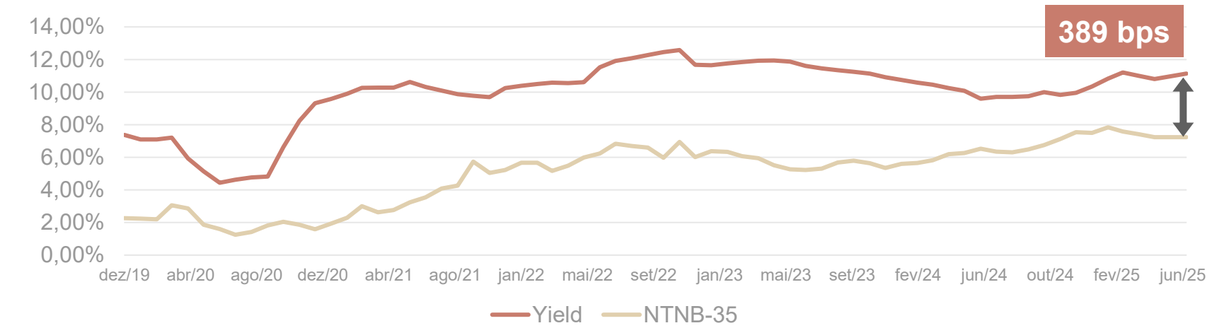
6,3 anos
de prazo médio de locação

0% de Vacância

Evolução do Fundo *versus* Benchmarks



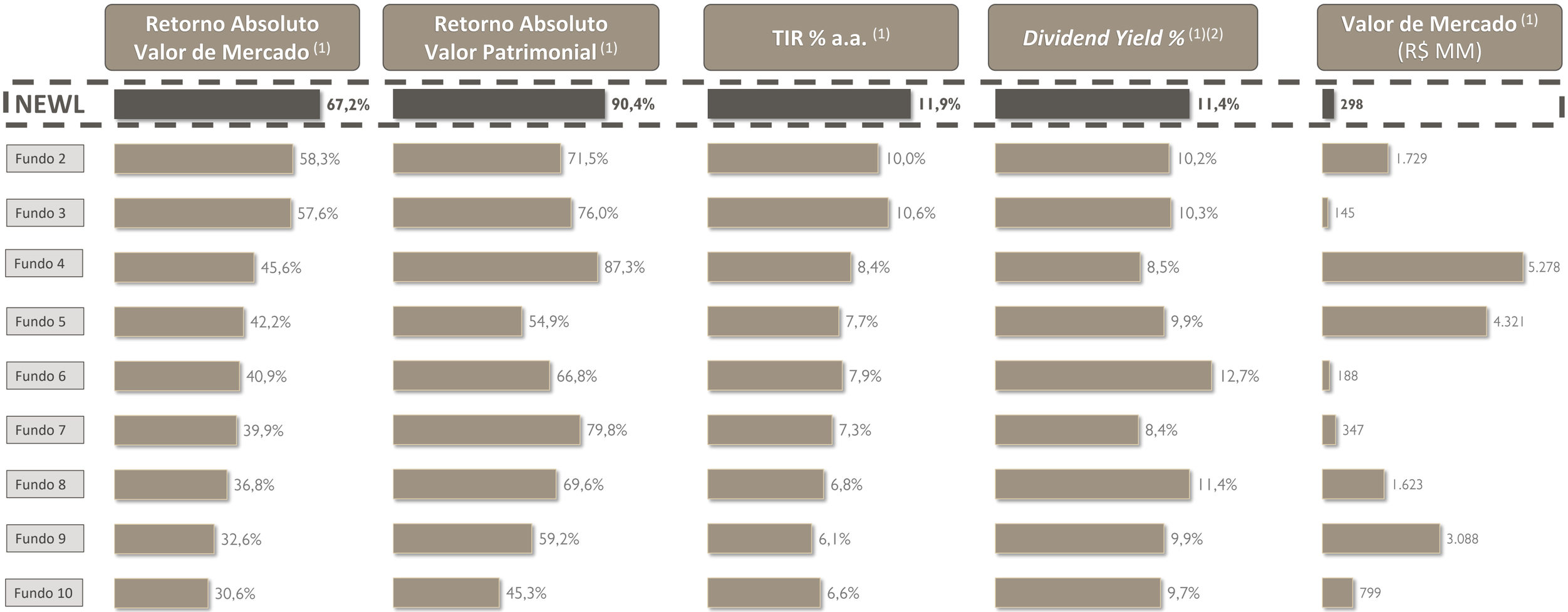
Yield NEWL11 *versus* NTN-B 2035(2)



Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário (2) Considera os dividendos dos último seis meses anualizados.

Hoje o NEWL11 se posiciona 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 a jun/25



Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório (2) Considera o 1º Semestre de 2025.

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

Potencial de Incremento de Receita de Aluguel

Potencial de Expansão – ABL (m²)	**43.587**
ABL Final (m²)	113.905
Aluguel Atual (R$/mês)	2.153.882,55
Aluguel Adicional (R$/mês)	**1.100.000**
Aluguel Total Potencial (R$/mês)	3.253.882,55
Aumento Estimado da Renda	**51,1%**

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. Nota: (1) O projeto poderá sofrer alteração ao longo da execução para atender as exigências dos órgãos competentes.

Desempenho Financeiro do Fundo

Evolução do Fundo NewPort Logística – NEWL11

	OUT/2019	JAN/2020	JUL/2020	JAN/2021	JUL/2021	JAN/2022	JUL/2022	JAN/2023	JUL/2023	JAN/2024	JUL/2024	JAN/2025	JUN/2025
Indicadores do Fundo													
Valor de Mercado da Cota (R$)	100,00	123,50	98,00	106,00	106,60	103,70	94,40	99,39	115,00	124,96	115,79	94,20	106,14
Valor Patrimonial da Cota (R$)	100,99	101,05	101,80	114,50	115,67	115,60	120,23	120,11	136,93	136,97	132,75	131,19	128,03
Número de Investidores	51	216	384	920	1.746	3.325	3.998	3.727	3.676	5.019	8.313	8.407	9.925
Liquidez Média Diária (R$ '000)	0	144	28	55	137	354	257	125	636	642	239	429	200
Indicadores dos Ativos													
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	3.225	2.914	3.353
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	7,2	6,7	6,3

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

Resultados e Rendimentos do Fundo

Demonstrativo de Resultados

(Valores em reais: R$)	Junho – 25	Maio – 25	Acumulado 12 Meses
Receita de Locação(1)	3.323.164	3.367.093	38.685.564
Receitas Operacionais(1)	808.370	681.332	8.294.417
Lucros Imobiliários(1)	0,00	0,00	0,00
Receitas FII(1)	171.760	153.655	2.635.834
Receita Financeira(1)	3.377.777	120.944	7.010.674
Total de Receitas	**7.681.071**	**4.323.024**	**56.626.491**
Despesas Imobiliárias(1)	737.643	695.349	8.819.561
Despesas Operacionais(1)	603.879	594.206	6.675.374
Despesas Financeiras(1)	804.660	766.573	9.432.000
Total de Despesas	**2.146.182**	**2.056.128**	**24.926.935**
Resultado(1)	**5.534.888**	**2.266.895**	**31.699.555**
Rendimento(1)	**2.669.683**	**2.669.683**	**31.423.260**
Rendimento/Cota	**0,95**	**0,95**	**11,40**

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 desse ciclo semestral, anunciamos o rendimento de R$ 0,95 por cota para os rendimentos recorrentes do Fundo. Este patamar foi mantido durante todo o semestre, incluindo este último mês.

Todas as locatárias pagaram os aluguéis do mês em dia e estão adimplentes com suas obrigações. Os reajustes anuais estão sendo repassados integralmente e os resultados do semestre foram consistentes com as projeções da equipe de gestão.

O Resultado deste mês foi impactado, principalmente, pela Receita Financeira.

A Receita Financeira foi impactada pela realização do lucro das aplicações de renda fixa, que permaneceram rentabilizando durante o semestre e tiveram seu resultado realizado no fechamento do semestre, conforme recorrentemente comunicado nos Relatórios Gerenciais ao longo dos últimos meses.

No fechamento de junho de 2025, o valor patrimonial da cota foi de R$128,03 e seu valor de mercado foi de R$106,14.

Receitas de Locação

Data	Descrição	Valor Recebido
05/06/2025	Brinox	1.040.773,57
05/06/2025	Edgefy	68.533,70
04/06/2025	Hypera	324.100,61
10/06/2025	Softys	1.076.379,02
18/06/2025	Coty	813.377,27

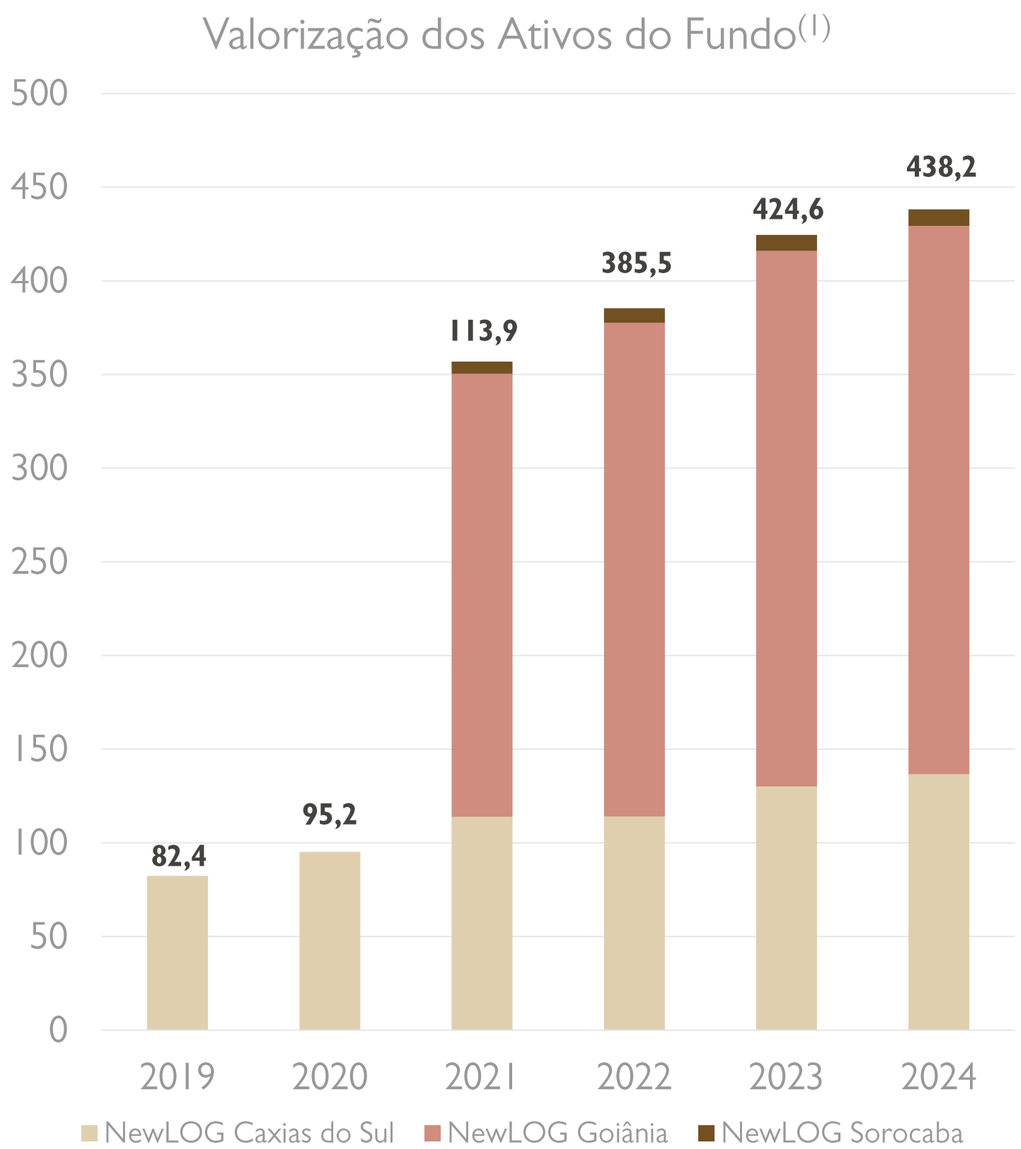
Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

Resultados e Rendimentos do Fundo

DRE NEWL11 (R$ ´000)	2ºS 2019[1]	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021	1ºS 2022	2ºS 2022	1ºS 2023	2ºS 2023	1ºS 2024	2ºS 2024	1ºS 2025
(+) Receita Imobiliária	2.371	3.120	5.163	9.549	17.648	21.865	22.563	22.865	22.666	22.762	23.204	23.776
(+) Receita Financeira	75	25	24	85	719	1.287	1.122	918	1.361	2.341	4.674	4.973
(+) Lucro Imobiliário	0	0	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	25.103	27.878	28.749
(-) Total de Despesas	-221	-1.023	-914	-1.218	-7.624	-11.033	-11.347	-10.877	-11.210	-11.504	-12.709	-12.217
(=) Resultado	2.225	2.122	4.274	8.416	10.743	12.119	12.338	12.905	12.817	13.599	15.169	16.532
(=) Rendimento	2.045	2.054	4.108	8.009	10.267	11.589	11.792	12.178	12.300	11.833	15.405	16.018
(=) Resultado Médio (R$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	0,88	0,99	1,01	1,06	1,05	1,11	0,93	0,98
(=) Rendimento Médio (R$/cota)	0,60	0,40	0,80	0,93	0,84	0,95	0,97	1,00	1,01	0,97	0,95	0,95
(=) Saldo acumulado/cota[2]	0,09	0,12	0,20	0,40	0,64	0,90	1,17	1,49	1,75	2,04	1,39	1,58

Nota: (1) Considera resultados desde IPO (2) Saldo acumulado no último mês de cada semestre.

Reavaliação Contábil dos Ativos do Fundo – Julho de 2024



Ativo	Data de Aquisição	Valor de Aquisição (1)	Reavaliação Junho de 2024	Variação desde a Aquisição	% do Total de Imóveis	Valor de Mercado dos Ativos em Junho de 2024(2)
NewLOG Caxias do Sul	Outubro de 2019	82,4	136,6	65,9%	31%	116,7
NewLOG Goiânia	Maio de 2021	236,5	292,8	23,8%	67%	256,5
NewLOG Sorocaba	Junho de 2021	6,5	8,8	35,5%	2%	7,7
Total	**-**	**325,4**	**438,2**	**34,7%**	**100%**	**380,9**

- O NewLOG Caxias do Sul foi reavaliado a um valor justo de R$136,6 milhões (R$3.355/m²), representando um aumento de **5,0%** sobre o valor da avaliação do último ano e de **65,7%** frente ao valor de aquisição.
- O NewLOG Goiânia foi reavaliado a um valor justo de R$292,8 milhões (R$4.164/m²), representando um aumento de **2,4%** sobre o valor da avaliação do último ano e de **23,8%** frente ao valor de aquisição.
- O NewLOG Sorocaba foi reavaliado a um valor justo de R$8,8 milhões (R$2.502/m²), representando um aumento de **2,9%** sobre o valor da avaliação do último ano e de **35,5%** frente ao valor de aquisição.

Após essa reavaliação, o valor total avaliado do portfólio de ativos do Fundo atingiu uma valorização histórica de **34,7%** em relação ao valor inicial das aquisições. A NewPort Real Estate realiza suas aquisições levando em conta diversos fundamentos imobiliários, analisando cada um dos fatores que compõem o valor/m² de cada imóvel. Esta visão é evidenciada pela resiliência dos ativos do Fundo, que se valorizaram mesmo frente a cenários desafiadores de altas taxas dos títulos públicos e catástrofes naturais.

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Em milhões de reais (2) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

Liquidez NEWL11

O valor de fechamento da cota no mês de junho de 2025 foi de R$ 106,14.

O Fundo fechou o mês com um total de 9.925 investidores. No período, foram negociadas 39.169 cotas, movimentando aproximadamente R$ 4,0 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 201 mil.

NEWL I I	Junho de 2025
Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	2.810.193
Dias Úteis de Negociação	20
Volume Negociado no Período (em R$)	4.016.498,81
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	39.169
Valor de Mercado (em R$)	106,14
Variação da Cota (% do valor da primeira emissão)	6,14%

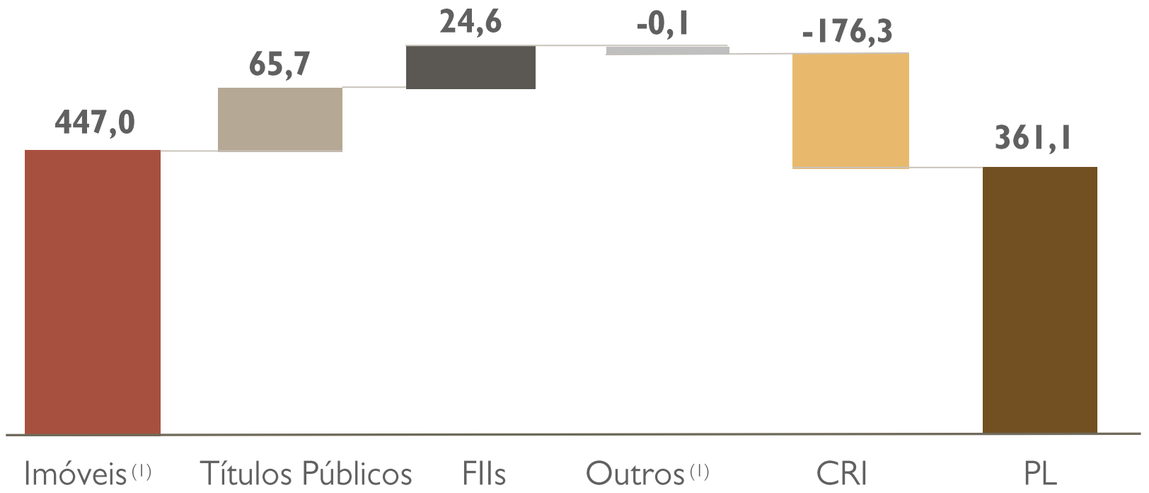
NewLOG Caxias do Sul

Fonte: B3, NewPort Real Estate.

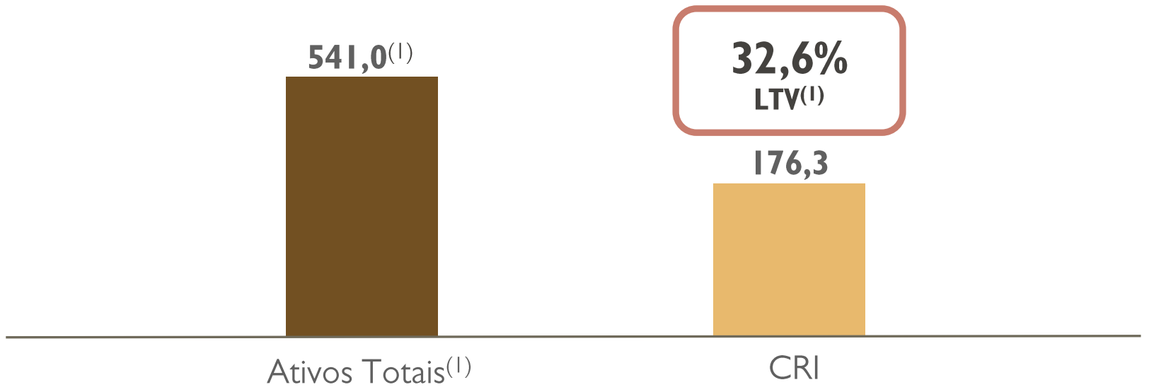
Composição do Patrimônio Líquido e Alavancagem Financeira

NewLOG Goiânia

Composição do Patrimônio Líquido (em Milhões)



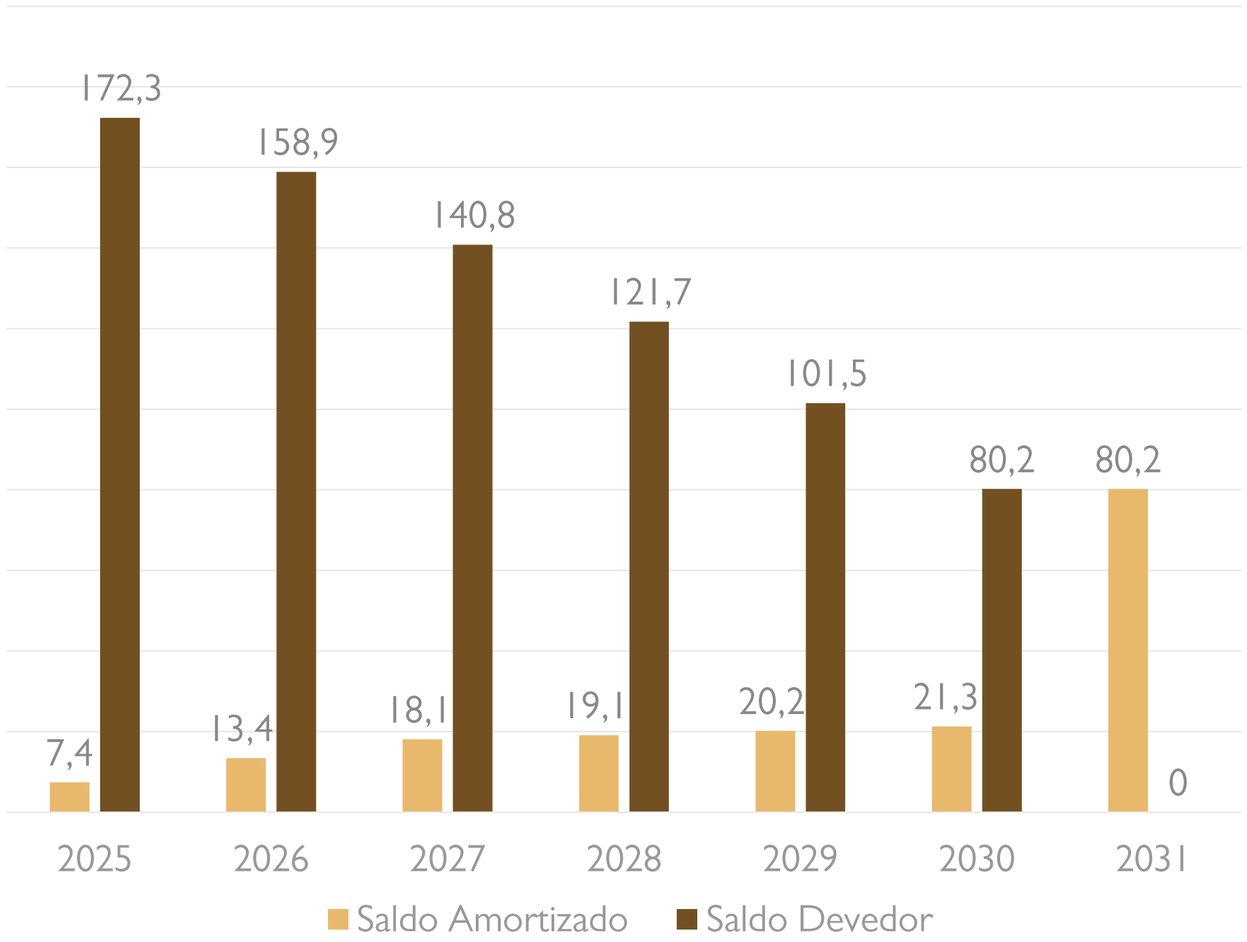
Alavancagem Financeira (em Milhões)



Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório.

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. No quarto ano de seu aniversário, completado em 26 de junho de 2025, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 5,32%.

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 está sendo 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$561,9 mil e R$662,6 mil;
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R$1,43 milhões até R$1,86 milhões;
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R$72,8 milhões em valores atuais.

Hoje, o NEWL11 possui um índice de cobertura(1) de 4,1 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, de acordo com a última avaliação, um valor R$ 112,8 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.

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Razão entre o NOI (receita operacional líquida) do Fundo e a parcela de juros da dívida.

Radiografia do Portfólio de Imóveis

NewPort Logística – Linha do Tempo

OUT/19
- 1ª Emissão do NEWL11
- Aquisição do NewLOG Caxias do Sul

DEZ/19
Início da negociação na B3

JUN/20
Pandemia: acordo de diferimento de aluguéis com o Grupo Brinox

NOV/20
2ª Emissão do NEWL11

MAI/21
Aquisição NewLOG Goiânia

JUN/21
Aquisição NewLOG Sorocaba

JUL/21
Renovação de contrato com o Grupo Brinox por mais 10 anos

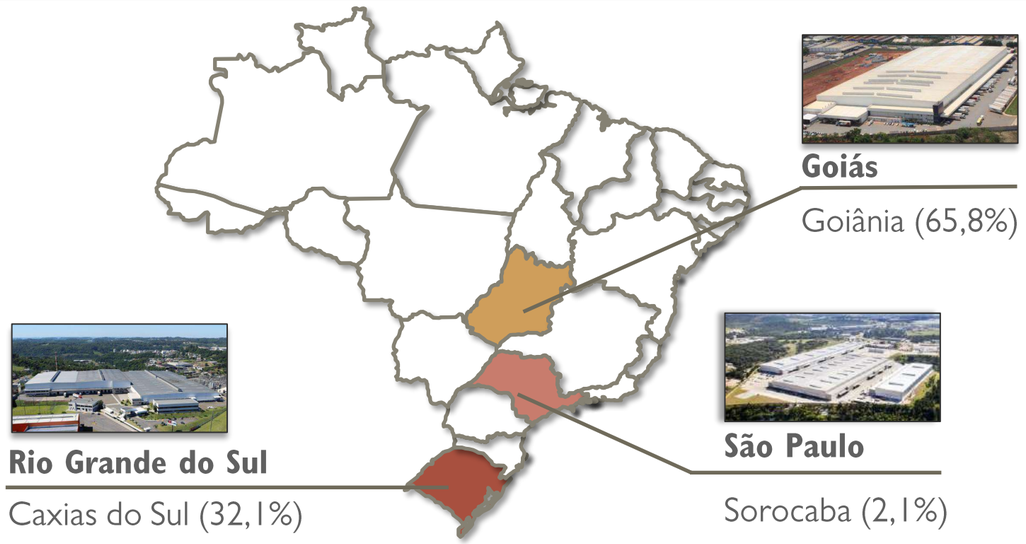
JUL/22
Novo contrato de locação no NewLOG Sorocaba com a empresa Edgefy LTDA

MAR/24
3ª Emissão do NEWL11

Fonte: NewPort Real Estate.

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)	29,23

Imóveis do Portfólio

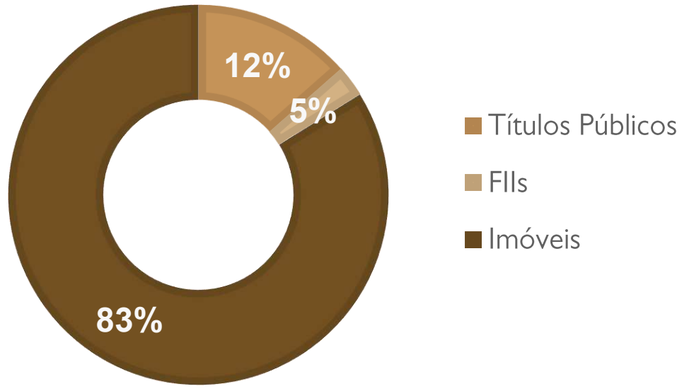
Ativo	Locatários	Área de Terreno (m²)	Área Locável (m²)	Vacância (%)	% da Receita
NewLOG Goiânia	3	244.103	70.318	0,0%	65,8%
NewLOG Caxias do Sul	1	79.675	40.719	0,0%	32,1%
NewLOG Sorocaba	1	3.520	3.520	0,0%	2,1%
Portfólio	5	327.298	114.557	0,0%	100%

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

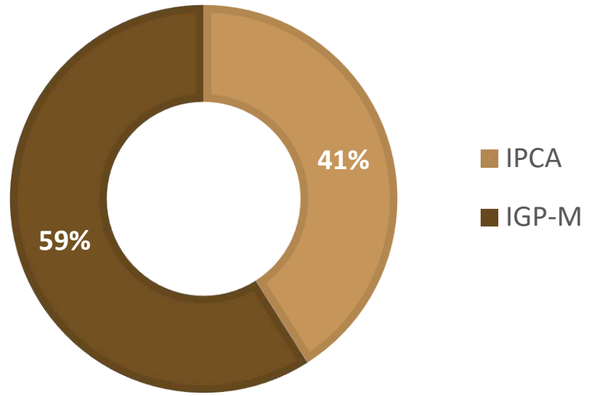
Portfólio do Fundo – Classes de Ativos, Locatários e Contratos de Locação

NewLOG Caxias do Sul

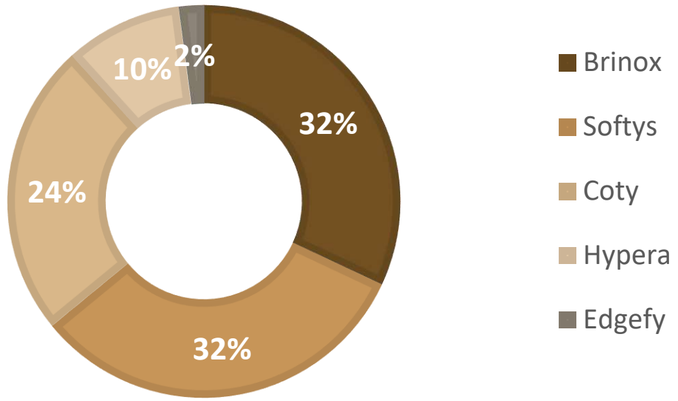
Classe de Ativos (% de ativos)



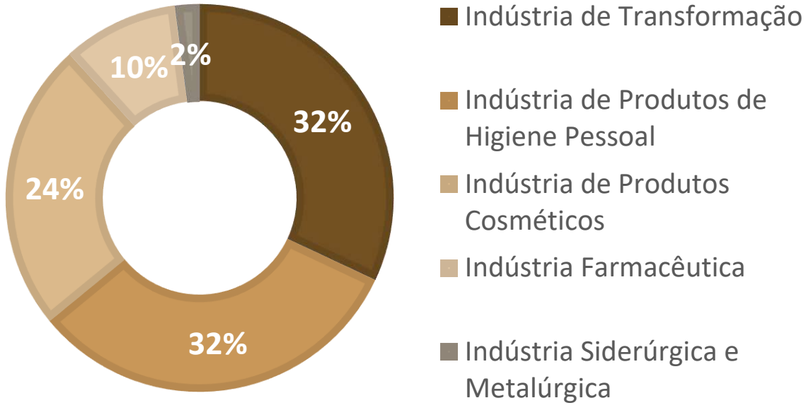
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



Por Atividade dos Locatários (% da Receita)

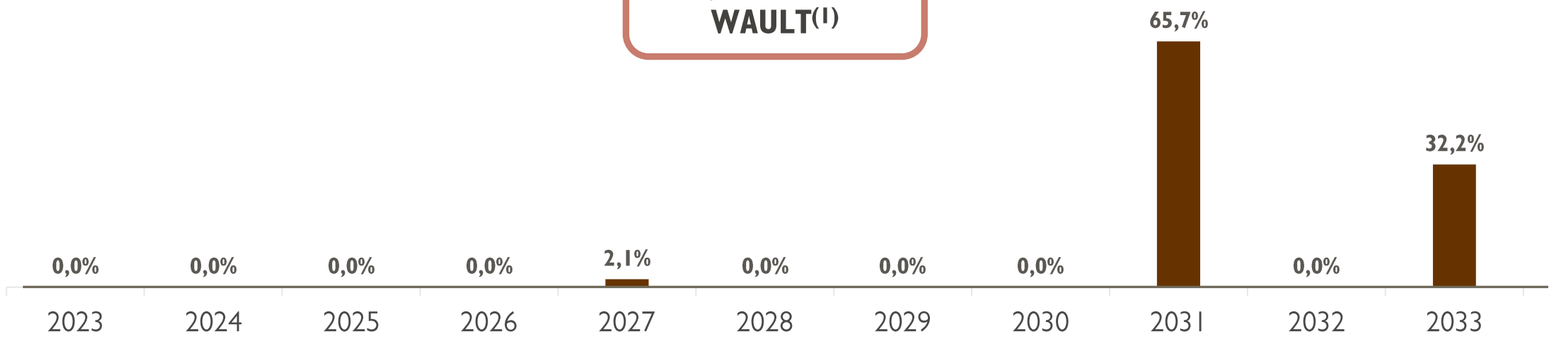


Fonte: NewPort Real Estate.

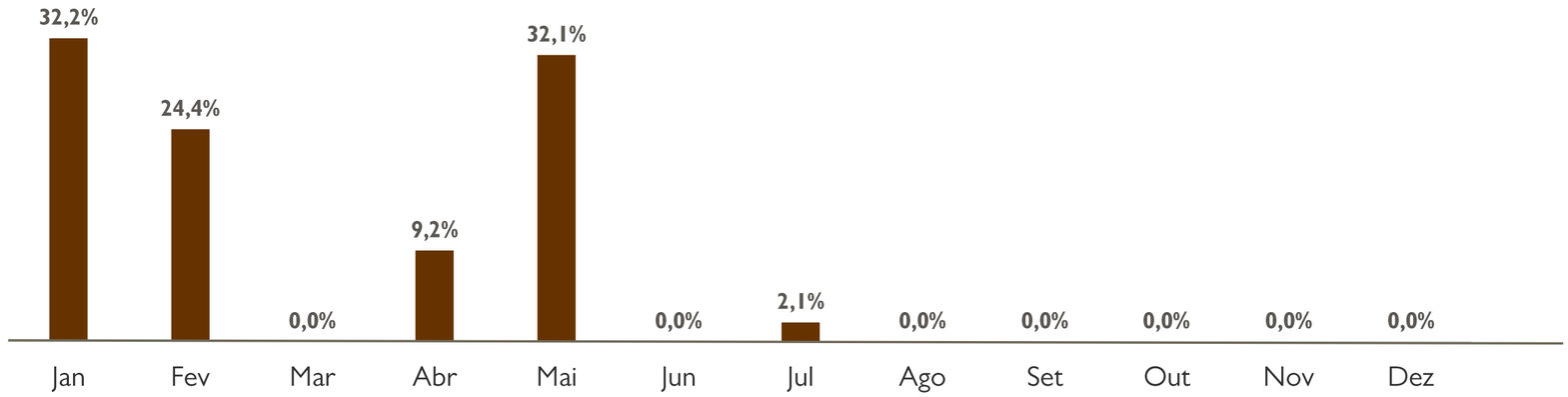
Portfólio do Fundo – Vencimentos e Reajustes dos Contratos de Locação

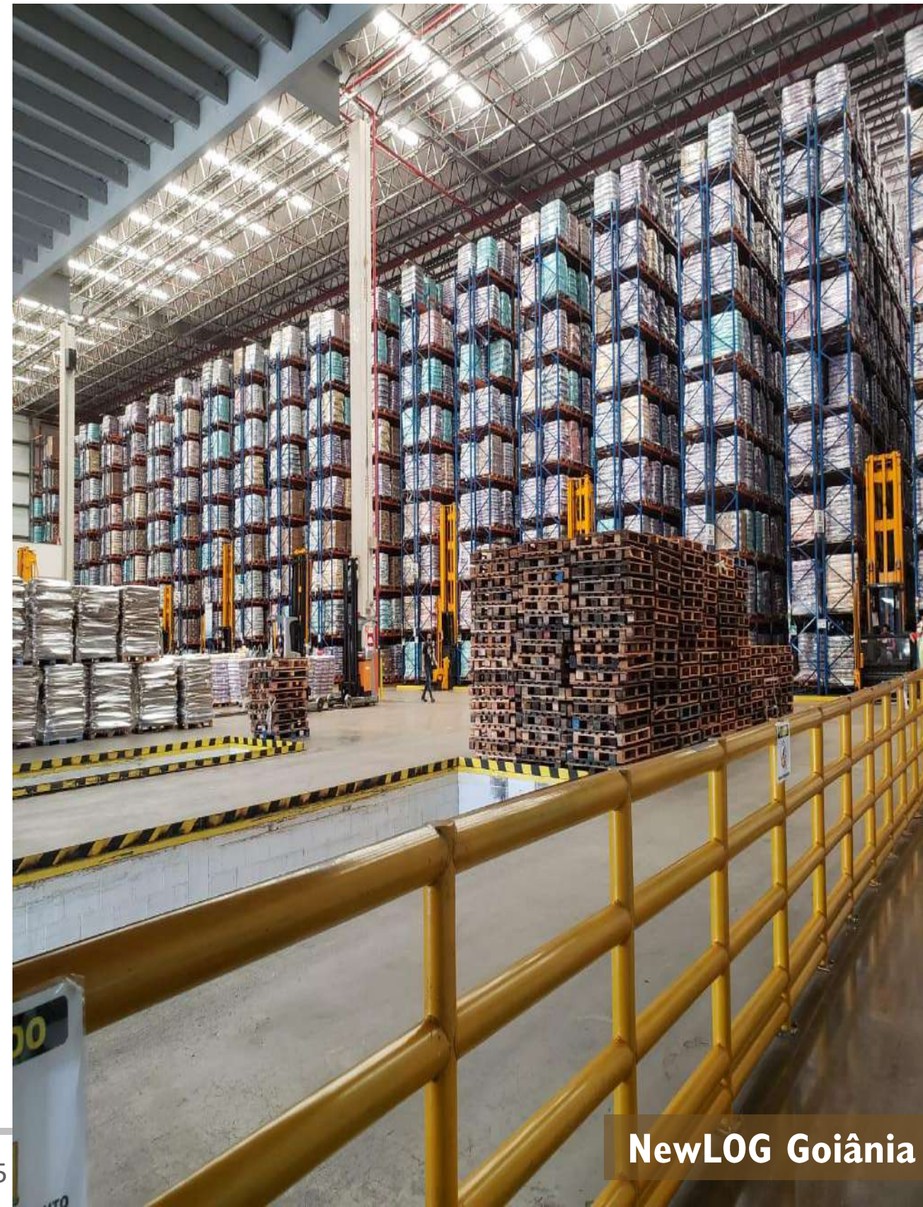
Vencimento dos Contratos (% da Receita)

6,3 anos
WAULT(1)



Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita)




NewLOG Goiânia

Fonte: NewPort Real Estate. Nota (1) (Weighted Average of Unexpired Lease Term) – Prazo médio dos contratos.

Descrição Detalhada dos Imóveis do NEWL11

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
- Softys

ABL
70.318 m²

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
- Edgefy

ABL
3.520 m²

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

Junho de 2025

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$ 1.073.434,07** – 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 previu 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.

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 Caxias do Sul – Localização

Principais Distâncias:

- 130km Porto Alegre
- 300km Santa Maria
- 430km Florianópolis
- 570km Curitiba

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.

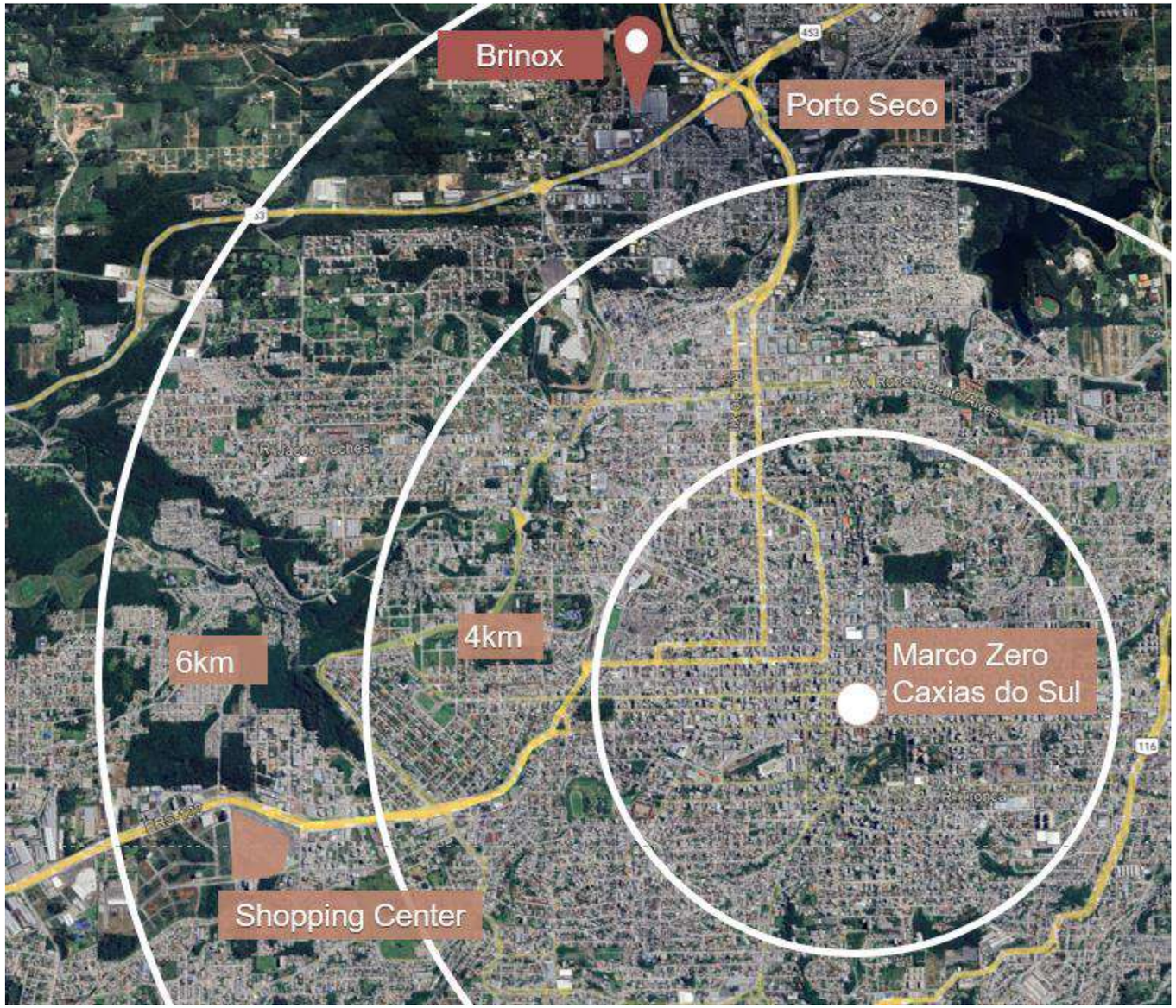
Caxias do Sul é um importante *hub* da indústria de transformação na região Sul e uma cidade economicamente muito desenvolvida, a principal economia da Serra Gaúcha e a segunda do estado.

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	79.675m²
ABL (1)	40.719m²
Área Fabril	19.966m²
Área de Armazenamento	16.775m²
Área Administração	2.773m²
Área Refeitório/Loja	1.205m²
Pé-direito Livre (1)	9,05 - 13,80m
Capacidade de Piso Atribuída	5 - 6 Toneladas/m²
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 relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

NewLOG Caxias do Sul – Locatária – Grupo Brinox

Locatário

GRUPO BRINOX

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.

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 principal 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.

Fonte: NewPort Real Estate.

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*[1] 10,1%**

Valor (R$/m²)[2] 2.840,32

Termos dos Contratos de Locação			
Locatário	**Hypera Pharma**	**Coty**	**Softys**
Estrutura Contratual	*Sale and Lease Back*	*Buy to Lease*	*Buy to Lease*
Área Total Locável (m²)	14.933	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	Seguro Fiança	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.

NewLOG Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

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

Valor Total da Aquisição	**231,46**	**Valor Parcela Equity** **Valor Parcela CRI(1):**	**91,46** **140,00**

	Valor Mensal (R$)	Valor/Cota(1) (R$/Cota)	*Yield*
Aluguel Atual	2.213.856,90	0,79	11,5%(2)
Serviço da Dívida	804.660	0,29	5,7%(3)
Rendimento Líquido	**1.446.745,33**	**0,50**	**18,5%(4)**

(1) Quantidade de cotas: 2.810.193; (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

Saldo Devedor (R$ milhões)	Indexador	Prazo	Vencimento
176,3	IPCA	121 meses	28/05/2031

Carência de Juros	Carência de Amortização	Juros	Periodicidade de Pagamento
3 meses	37 meses	5,6%	Mensal

Imagem Aérea

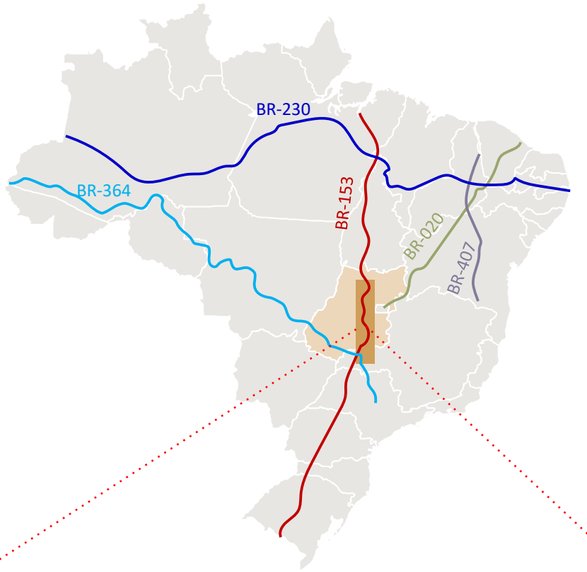
Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, a NewPort Real Estate planejou realizar parte do pagamento desta aquisição com recursos do Fundo (Parcela Equity), financiando o restante com recursos provenientes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Parcela CRI), conforme tabela ao lado. Após o período de carência, o Fundo iniciou um cronograma de amortização, que mantém uma amortização extraordinária devida apenas ao final da operação, com valor nominal de aproximadamente **R$ 69 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.

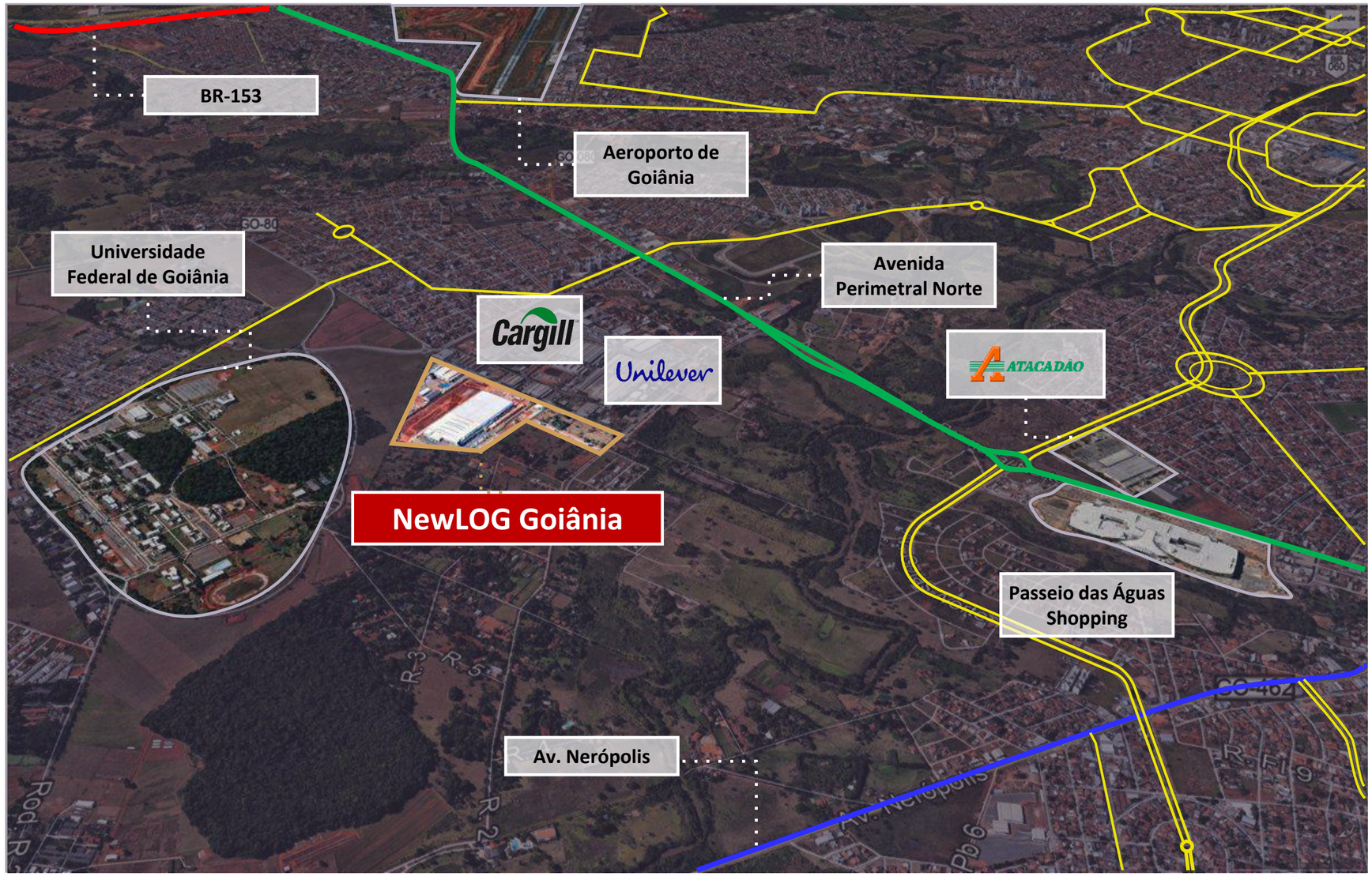
Com esta estrutura de capital, o Fundo vem se beneficiando de rendimentos crescentes através de uma alavancagem segura e conservadora mantendo índices de endividamento saudáveis.

Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

NewLOG Goiânia – Localização

Localização



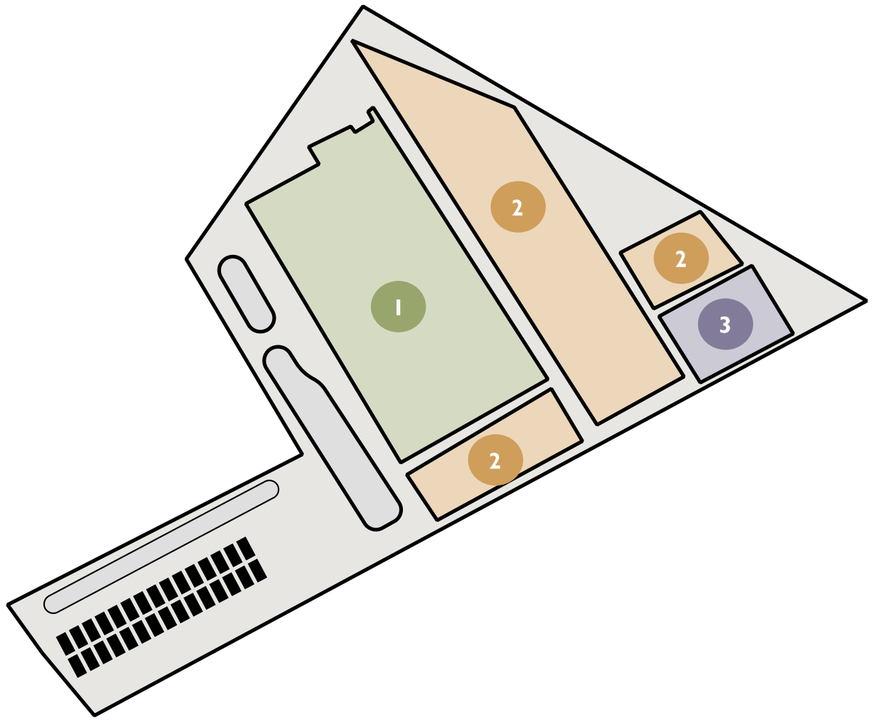


Fonte: NewPort Real Estate.

Junho de 2025

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	59.351m2	10.967m2
Pé-direito Livre	• 15m com 18m na Cumeeira • 3m Áreas Administrativas;	• 7m e 8m
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

Fonte: NewPort Real Estate.

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 (m^2)	61.984
Potencial Construtivo Estimado (m^2)	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.

Fonte: NewPort Real Estate.

Junho de 2025

NewLOG Goiânia – Locatária – Hypera Pharma

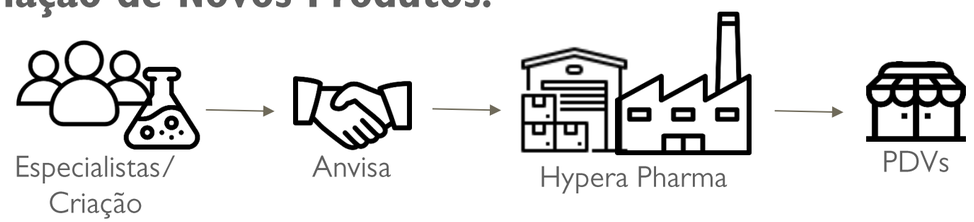
Perfil Estratégico e Operacional

A Hypera Pharma é líder no mercado Farmacêutico e tem apresentado resultados crescentes recentemente. Com receita de aproximadamente R$ 8,8 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

Neosaldina – Especialista em dor de cabeça.
BENEGRIP – O BEM CONTAGIA
ZERO-CAL
neo química
ENGOV

Criação de Novos Produtos:



Resultados Recentes

Mais de 350 empregados focados em inovação - a empresa conta com um robusto time de especialistas, com dedicação exclusiva na invenção de novos produtos.

Única indústria farmacêutica com destaque em todos segmentos do mercado de varejo - presente em praticamente todos os pontos de venda do Brasil com um portfólio irreplicável de marcas líderes.

Mais de 25% do Mercado Institucional - relevância da empresa no segmento.

Mais de 300 produtos entre genéricos e similares - busca por inovação e garantindo a capacidade de se reinventar.

Mais de lançamento de 50 Novos Produtos em 2024 - o que reduz a exposição a riscos específicos de determinados setores.

Fonte: RI Hypera Pharma.

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 a pele e embalagem, ocupando posição de liderança nos mercados norte-americano e europeu. Em 2024, a empresa apresentou um EBITDA ajustado de $1,1B.

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

TIFFANY & CO. GUCCI bozzano cenoura & bronze LACOSTE adidas RISQUÉ TÁ NAS NOSSAS MÃOS

Estratégia & Categorias de Atuação

Colaboradores - Mais de 11 mil colaboradores em mais de 36 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 50 marcas espalhadas em diferentes segmentos de atuação.

Canais de distribuição e vendas no varejo - Distribui produtos em mais de 130 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.

Fonte: RI Coty.

Junho de 2025

NewLOG Goiânia – Locatária – Softys

Estratégia & Categorias de Atuação

A Softys finalizou a aquisição das operações da Ontex no Brasil em 2025. Com 20 fábricas na América Latina e presença em 15 países, a Softys faz parte da empresa CMPC, que teve EBITDA de $1,5B e receita de $7,7B em 2024.

Consumer Tissue

Produtos de papel tissue para consumo massivo, que se destacam pela alta qualidade. Entre eles: papel higiênico, guardanapos, lenços faciais, toalhas descartáveis, entre outros.

Softys Professional

Com foco em clientes empresariais e institucionais, desenvolvem soluções profissionais de higiene e limpeza com atributos de qualidade, segurança, inovação e eficiência.

Personal Care

Marcas reconhecidas regionalmente ligadas às categorias infantil, adulto, feminino e pet. Os principais produtos são: fraldas, absorventes femininos e produtos para incontinência, entre outros.

Marcas Softys

Elite, Nova, Noble, Higienol, Premier, Confort, Sublime, Kitchen, Sussex, Ok Pet, Duetto

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.

Fonte: RI Softys.

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/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 Edgefy LTDA, empresa dos ramos de siderurgia e metalurgia.

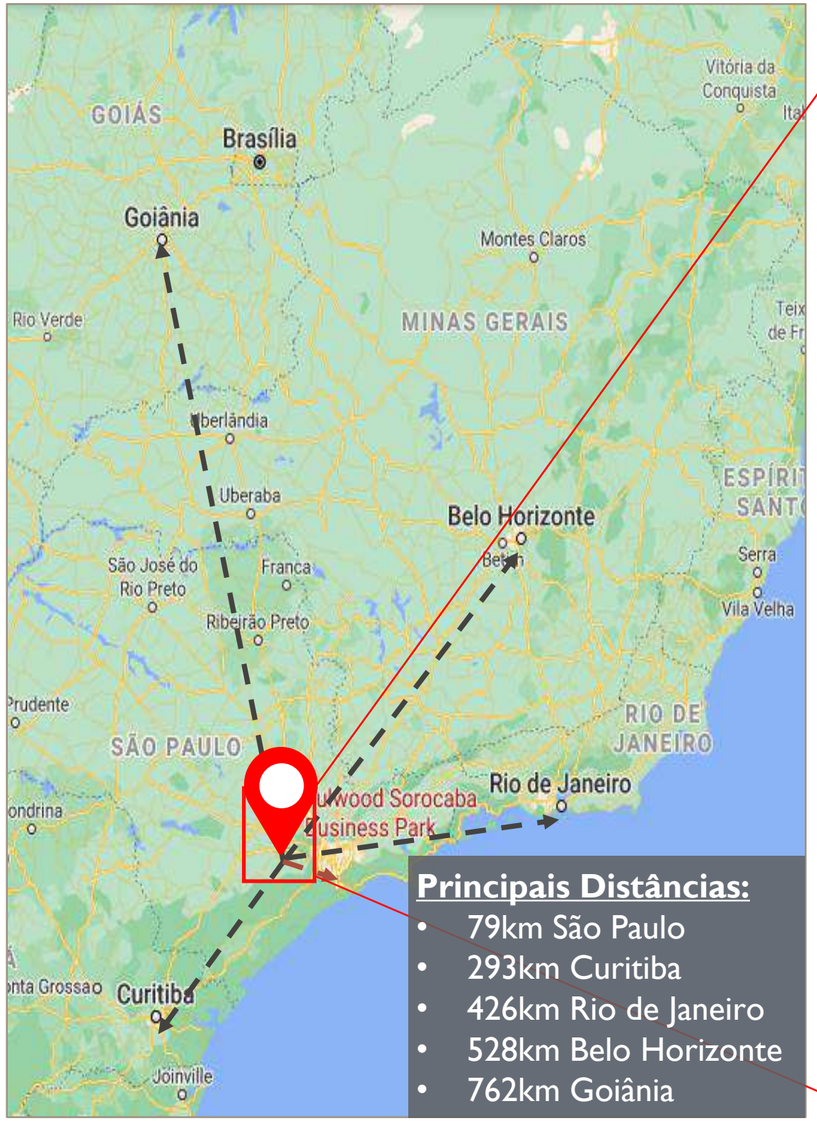
As características do contrato estão detalhadas abaixo.

Termos do Contrato de Locação

Locatária	Edgefy LTDA
Setor de Atuação	Indústria Siderúrgica e Metalúrgica
Valor Aluguel Mensal	**R$ 68.533,70 –** reajuste anual pelo IGP-M
Prazo de Locação	Vencimento em Jul/27
Aviso Prévio/Multa:	6 meses / 6 aluguéis vigentes
Descontos	R$4,00/m² do 4º ao 9º mês de locação; e R$2,50/m² do 10º ao 15º mês de locação;
Carência	3 primeiros meses de aluguel

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 Sorocaba – Localização



Macrolocalização

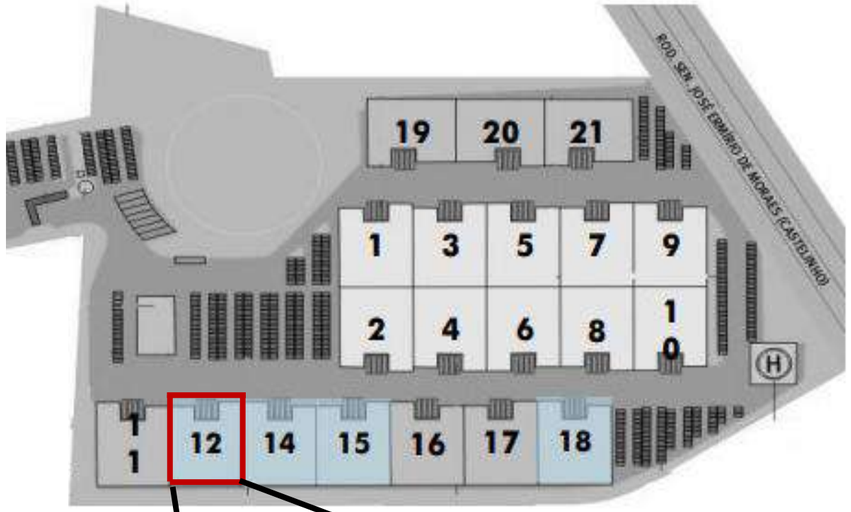
A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto melhor PIB do Estado de São Paulo e o décimo segundo do Brasil, apresentando um PIB de 89,5 bilhões de reais. A região representa um polo econômico regional e centro estratégico para os setores siderúrgico, alimentício, químico e petroquímico. A cidade 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.

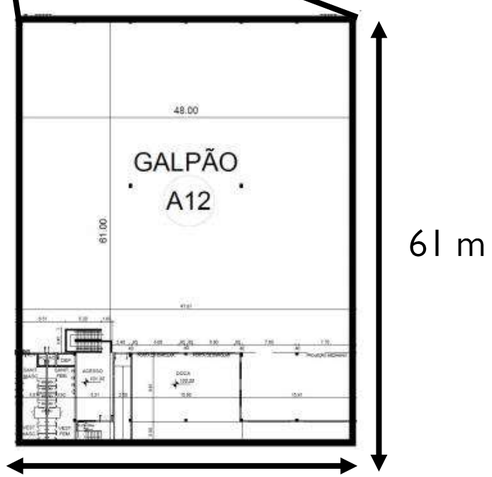
Localizado às margens da Rodovia Senador José Ermírio de Moraes ("Castelinho"), o Imóvel está estrategicamente posicionado para operações logísticas *last mile*. A Rodovia Castelinho permite fácil acesso às rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco, que estão aproximadamente a 6,0km e 6,5km de distância 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.

Fonte: NewPort Real Estate.

NewLOG Sorocaba – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel





Unidade Autônoma Galpão A12	
Área privativa coberta	3.382 m²
Área comum coberta edificada	138 m²
Área construída total	3.520 m²

Análise dos Detalhes Técnico Operacionais	
Características do Imóvel	Galpão Logístico
Área Construída	3.520 m²
Cobertura	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto
Pé-direito Livre	12m
Características do Piso Atribuídas	Piso de concreto nivelador
	Capacidade de 5 ton/m²
Distância entre pilares	24m x 16m
Vagas	Caminhões 5, Carros 32, Motos 5
Ano de Habite-se	2013
Heliponto	Homologado

Fonte: NewPort Real Estate.

Perguntas & Respostas

Perguntas e Respostas

Quais são os planos do Fundo para o segundo semestre de 2025, referente a futuros investimentos e desinvestimentos?

A NewPort Real Estate tem focado em realizar novas aquisições para crescimento e diversificação do portfólio, prioritariamente através de seu *pipeline* proprietário, originando novas oportunidades de imóveis que hoje estão fora do mercado, com o objetivo de maximizar a geração de valor para o cotista. Dado o momento de alta volatilidade macroeconômica, estamos sendo ainda mais seletivos nas alocações, priorizando a aquisição de ativos de alta qualidade com retornos atrativos ajustados ao risco. Por outro lado, a NewPort está aberta a desinvestimentos no portfólio, desde que sejam em condições que façam sentido econômico e estratégico para o Fundo. Entendemos que ainda há espaço para agregar valor a determinados ativos da carteira, o que naturalmente contribui para a maximização do retorno no momento da venda. Concomitantemente, o Fundo tem avançado com a realização de estudos necessários à expansão, bem como em tratativas com os órgãos competentes para a aprovação do projeto. No último mês, tivemos um importante avanço em uma etapa de suma relevância para a aprovação do projeto legal na prefeitura. Estamos, atualmente, conduzindo orçamentos e estudos iniciais para a ampliação do empreendimento, e paralelamente caminhando para a aprovação final do projeto legal na prefeitura, que esperamos comunicar aos cotistas em breve. A gestão tem mantido uma postura conservadora e estratégica em relação à alocação de caixa, com foco principal na aquisição de novos ativos e na geração de valor no portfólio existente. Com o nível atual de taxa de juros, é possível obter retornos interessantes mesmo em instrumentos de alta segurança e elevada liquidez, o que tem sido um critério importante para garantir agilidade na execução de oportunidades que possam surgir, especialmente considerando que grande parte das movimentações previstas (aquisições e obras) estão projetadas para ocorrer no curto a médio prazo. Seguimos atentos ao cenário macroeconômico e sempre avaliando formas de preservar valor e flexibilidade para o Fundo.

A que se deve o aumento do saldo de CRIs que ocorreu em junho de 2025?

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). Dessa forma, no quarto ano de aniversário do CRI, completado em 26 de junho de 2025, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 5,32%, alterando o saldo devedor do CRI e, consequentemente, o Patrimônio Líquido do Fundo.

Fonte: NewPort Real Estate.

Perguntas e Respostas

Por que o nome da locatária Ontex do NewLOG Goiânia foi alterado para Softys? Houve troca de locatário?

Nos últimos meses, a Softys finalizou a aquisição das operações da Ontex no Brasil. Todas as previsões contratuais foram mantidas, a empresa se mantém adimplente com o contrato de locação e suas operações permanecem inalteradas no imóvel. Demais detalhes sobre a Softys estão na seção dedicada ao NewLOG Goiânia.

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

O Fundo deve seguir a Lei 8.668 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 pode ser 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$561,9 mil e R$662,6 mil;
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R$1,43 milhões e R$1,86 milhões;
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *bullet* de R$72,8 milhões em valores atuais.

É importante ressaltar que o NEWL11 possui hoje um índice de cobertura de 4,1 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, os ativos do Fundo possuem, de acordo com a última avaliação, um valor R$112,8 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.

Glossário

Glossário

Seção: Mensagem aos Investidores

ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.
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 multiplicados 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 FIIs, 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 FIIs, dividido pela área bruta locável ("ABL").
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.
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.

Seção: Destaques do Fundo

CDI Acumulado	Para o cálculo de comparação de rentabilidade com CDI, é utilizada a Taxa DI livre de impostos.
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.
Rentabilidade do Fundo	Considerando o período entre a listagem do fundo em outubro/2019 e o último dia de fechamento em junho/2023.
Retorno Absoluto: Valor de Mercado	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.
Retorno Absoluto: Valor Patrimonial	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.
Valor da Cota Ajustada	Considera o valor da cota no dia acrescido dos dividendos acumulados.
Valorização	Diferença percentual entre o valor de aquisição e o último valor patrimonial divulgado.

Glossário

Seção: Desempenho Financeiro

Ativos Totais	Compreende o valor de avaliação dos imóveis, títulos públicos, disponibilidades, valores aplicados em FIIs e valores a receber.
Despesas Financeiras	Compreende despesas relacionadas ao pagamento dos juros do CRI.
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.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Imóveis	Considera o valor patrimonial dos imóveis acrescido de investimentos e benfeitorias físicas neles realizados.
Lucros Imobiliários	Compreende Lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
LTV	*Loan to Value*. É calculado dividindo o Saldo do CRI pelos Ativos Totais.
Outros	Calculado considerando as disponibilidades do Fundo, os valores a receber e os valores a pagar.
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.
Resultado	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.

Glossário

Seção: Mercado de Galpões Logísticos

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.
IFIX	O IFIX é o único e principal índice da bolsa referente aos fundos imobiliários.
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.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m^2 em relação a área bruta locável total do mercado.

Seção: Investimentos e Carteira Imobiliária

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.
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.

Seção: Aquisições

Cap-Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
Pé-direito Livre	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 – JUNHO DE 2025

NEWPORT
REAL ESTATE