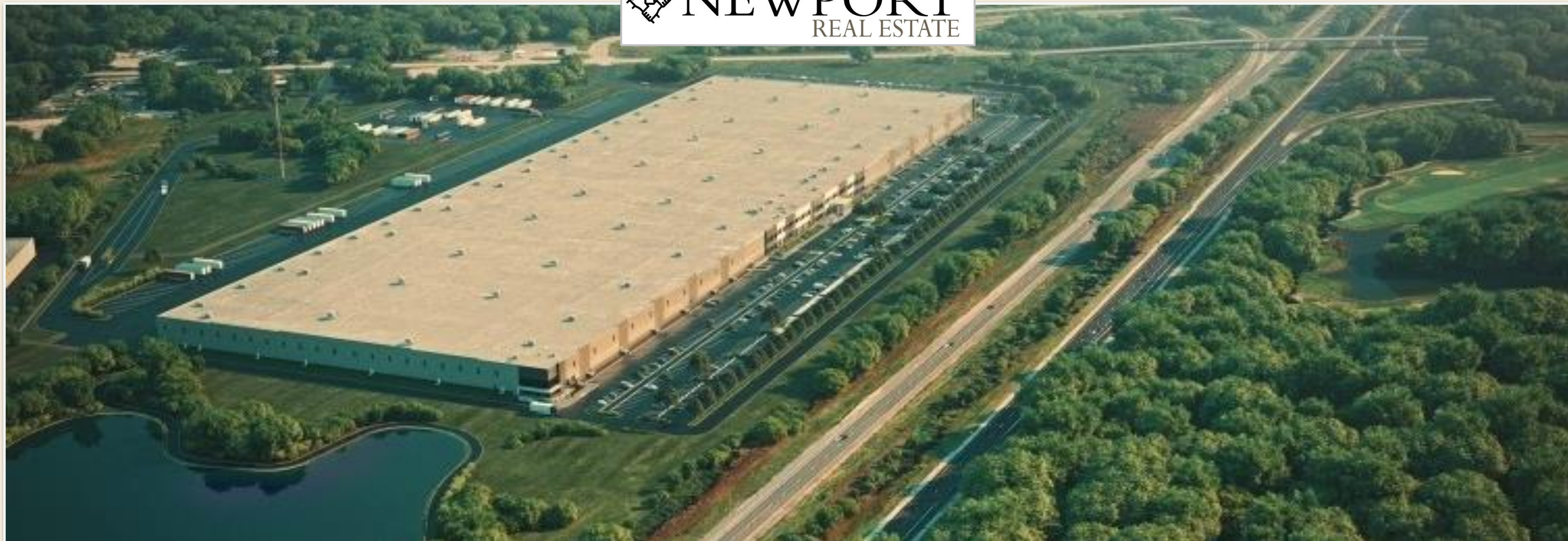




# NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Julho de 2022



# Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de julho de 2022 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.

O NewPort Logística FII inicia o segundo semestre de 2022 com indicadores que reforçam a consolidação do Fundo como um investimento de destaque no setor logístico-industrial, pelo seu excelente perfil de risco/retorno advindo não apenas da geração de renda de aluguel de inquilinos com solidez financeira, mas também da capacidade de valorização dos seus ativos. Com imóveis 100% ocupados através de contratos de locação com prazo médio de 9,2 anos e aluguel mensal médio de R\$ 26,2/m², o Fundo é composto por ativos de alta qualidade e bem precificados, com todos os inquilinos adimplentes e uma perspectiva de rendimentos sustentáveis e resilientes. Destacamos que alguns desses imóveis possuem potencial de expansão de ABL e podem, desta forma, incrementar a receita de aluguel no futuro próximo.

No início do mês o Fundo assinou novo contrato de locação do NewLog Sorocaba após a finalização da rescisão da antiga locatária que ainda cumpria o período de aviso prévio contratual. A Sismet, nova ocupante, é uma empresa consolidada com 20 anos de experiência no setor de siderurgia e metalurgia, com foco na fabricação de estruturas para datacenters, e está expandindo suas operações em Sorocaba. Devido ao *timing* da assinatura do contrato, o indicador de vacância do Fundo permaneceu em 0%, mesmo com a saída da locatária anterior. O novo contrato possui prazo de 60 meses, valor nominal de aluguel 20,8% maior que o anterior, multa de 6 aluguéis vigentes e aviso prévio de 6 meses, entre outros termos contratuais.

Ao longo do semestre anterior, a equipe de gestão já projetava uma nova elevação no patamar de rendimentos para a segunda metade do ano. Após os repasses integrais dos reajustes contratuais, essa elevação foi confirmada. Dessa forma, o novo patamar de rendimentos do semestre passa a ser de R\$0,90/cota, representando um crescimento de 20% em relação ao patamar do mesmo período de 2021. Importante reforçar que a equipe de gestão está empenhada em manter esta tendência de elevação dos rendimentos no médio/longo prazo, de maneira responsável e segura, através da criação de valor nos imóveis que já fazem parte do portfólio e da aquisição de novos ativos a serem adicionados à carteira.

O valor intrínseco dos ativos e a capacidade de geração de renda do Fundo permitem ao investidor um posicionamento defensivo com *equity upside*. A NewPort Real Estate tem estado atenta às variações constantes no equilíbrio entre a qualidade dos ativos vis-à-vis a dinâmica de precificação nesse novo ciclo imobiliário. Em momentos como este, a gestão ativa é ainda mais relevante para destravar valor patrimonial transformando-o em geração de rendimentos extraordinários.

Em respeito ao patrimônio do cotista, a NewPort Real Estate busca sempre sincronizar a disponibilidade de recursos em caixa com a alocação de capital em novos ativos, maximizando, assim, os rendimentos do Fundo. Dessa forma, seguimos avançando em alguns processos de aquisição e desinvestimento, mantendo nosso compromisso com a geração de valor crescente e sustentável para os investidores.

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

## Destaques do Fundo

|                                                             |                                                 |                                                        |                                                     |                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| R\$ <b>191,9</b> Milhões<br>Valor de Mercado <sup>(1)</sup> | R\$ <b>0,90</b> /cota<br>Distribuídos em Ago/22 | <b>11,4%</b><br>yield <sup>(1)</sup> a.a.              | <b>461</b> bps<br>de prêmio de yield <sup>(1)</sup> | <b>3.998</b><br>Investidores |
| <b>114.557</b><br>m² de ABL <sup>(1)</sup>                  | <b>0%</b><br>de Vacância                        | R\$ <b>2.909</b><br>Valor de Mercado/m² <sup>(1)</sup> | <b>9,2</b> anos<br>WAULT <sup>(1)</sup>             | <b>3</b><br>Imóveis          |
|                                                             |                                                 |                                                        |                                                     | <b>5</b><br>Locatários       |

## Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

### NewPort Logística

Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
 (“NewPort Logística FII”, “Fundo” ou “NEWLII”)  
 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>



# NewPort Logística – Linha do Tempo



**NewPort Log Caxias do Sul**



**NewPort Log Goiânia**



- 1ª Emissão do NEWLI I
- Aquisição do NewPort Log Caxias do Sul

OUT/19

Pandemia: acordo de diferimento de aluguéis com o Grupo Brinox

JUN/20

Aquisição NewPort Log 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 NEWLI I



JUN/21

Aquisição NewPort Log Sorocaba



**NewPort Log Sorocaba**

JUL/22

Novo contrato de locação no NewPort Log Sorocaba com a empresa Sismetal LTDA



## Evolução NewPort Logística

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



## Resultados e Rendimentos do Fundo

No início do ano, havíamos elevado o patamar de rendimentos correntes do Fundo de R\$0,75 para R\$0,80 por cota, optando pela cautela em relação às perspectivas de reajustes dos contratos de locação. Ao projetar os novos valores de aluguel em períodos de pressão inflacionária, buscamos equilibrar os valores dos contratos no curto prazo e a parceria de longo prazo com os inquilinos do Fundo, cumprindo o nosso dever fiduciário e mantendo o foco no retorno ajustado ao risco dos nossos investidores.

Devido ao desempenho obtido nos reajustes dos contratos de locação, a NewPort Real Estate decidiu elevar o patamar de rendimentos correntes do Fundo para R\$0,90/cota. Isto equivale a um aumento de 20,0% frente ao patamar do mesmo período de 2021.

Como destaque neste mês, tivemos a assinatura do novo contrato de locação do NewLog Sorocaba. Devido a agilidade na conclusão desta locação, o imóvel manteve seu fluxo de receita positivo e crescente, aumentando, assim, o resultado operacional do ativo e do Fundo. O novo contrato possui prazo de 60 meses, valor nominal de aluguel 20,8% maior que o anterior, multa de 6 aluguéis vigentes e aviso prévio de 6 meses, entre outros termos contratuais. Ainda no que se refere à este processo, o recebimento das obrigações contratuais da antiga locatária gerou impacto positivo nas receitas do Fundo.

A determinação do valor de rendimento teve como base a política de distribuição de rendimentos do Fundo e ocorreu em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver.

No fechamento de Julho de 2022, o valor patrimonial da cota foi de R\$120,23 e seu valor de mercado foi de R\$ 94,40.

### Demonstrativo de Resultados

| (Valores em reais: R\$)              | Julho-22         | Junho-22         | Acumulado         |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receita de Locação <sup>(1)</sup>    | 3.439.047        | 3.082.648        | 20.344.595        |
| Receitas Operacionais <sup>(1)</sup> | 733.078          | 743.717          | 5.692.309         |
| Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>   | 0                | 0                | 0                 |
| Receita FII <sup>(1)</sup>           | 173.547          | 172.585          | 1.120.988         |
| Receita Financeira <sup>(1)</sup>    | 134.945          | 69.578           | 474.412           |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>4.480.617</b> | <b>4.068.528</b> | <b>27.632.304</b> |
| Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup> | 808.388          | 747.927          | 5.729.846         |
| Despesas Operacionais <sup>(1)</sup> | 387.344          | 348.698          | 2.422.722         |
| Despesas Financeiras <sup>(1)</sup>  | 736.689          | 806.525          | 4.812.438         |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>1.932.421</b> | <b>1.903.150</b> | <b>12.965.006</b> |
| <b>Resultado<sup>(1)</sup></b>       | <b>2.548.195</b> | <b>2.165.377</b> | <b>14.667.298</b> |
| <b>Rendimentos<sup>(3)</sup></b>     | <b>1.829.789</b> | <b>3.456.268</b> | <b>13.418.453</b> |
| <b>Rendimento/Cota</b>               | <b>0,90</b>      | <b>1,70</b>      | <b>6,60</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.



## Resultados e Rendimentos do Fundo

| <b>DRE NEWLI I</b><br>(R\$ '000)         | <b>2ºS 2019 <sup>1</sup></b> | <b>1ºS 2020</b> | <b>2ºS 2020</b> | <b>1ºS 2021</b> | <b>2ºS 2021</b> | <b>1ºS 2022</b> | <b>2ºS 2022 <sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| (+) Receita Imobiliária                  | 2.371                        | 3.120           | 5.163           | 9.549           | 17.648          | 21.865          | 4.172                        |
| (+) Receita Financeira                   | 75                           | 25              | 24              | 85              | 719             | 1.287           | 308                          |
| (+) Lucro Imobiliário                    | 0                            | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                            |
| (=) Total de Receitas                    | 2446                         | 3.145           | 5.187           | 9.634           | 18.367          | 23.152          | 4.481                        |
| (-) Total de Despesas                    | 221                          | 1.023           | 914             | 1.218           | 7.624           | 11.033          | 1.932                        |
| <b>(=) Resultado</b>                     | <b>2.225</b>                 | <b>2.122</b>    | <b>4.274</b>    | <b>8.416</b>    | <b>10.743</b>   | <b>12.119</b>   | <b>2.548</b>                 |
| <b>(=) Rendimento</b>                    | <b>2.045</b>                 | <b>2.054</b>    | <b>4.108</b>    | <b>8.009</b>    | <b>10.267</b>   | <b>11.589</b>   | <b>1.830</b>                 |
| <b>(=) Resultado Médio</b><br>(R\$/cota) | <b>0,61</b>                  | <b>0,41</b>     | <b>0,83</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,88</b>     | <b>0,99</b>     | <b>1,25</b>                  |
| <b>(=) Rendimento Médio</b> (R\$/cota)   | <b>0,60</b>                  | <b>0,40</b>     | <b>0,80</b>     | <b>0,93</b>     | <b>0,84</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,90</b>                  |



## Reavaliação Contábil dos Ativos do Fundo

| (Valores em milhões de R\$) | Data de Aquisição | Valor de Aquisição | Reavaliação – Junho de 2020 | Reavaliação – Junho de 2021 | Reavaliação Junho de 2022 | Variação desde a Aquisição | % do Total de Imóveis | Valor de Mercado dos Ativos <sup>(1)</sup> | Valor Patrimonial dos Ativos | Diferença |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----------|
| NewPort Log Caxias do Sul   | Outubro de 2019   | 82,4               | 95,2                        | 113,9                       | 114,1                     | 38,4%                      | 30%                   | 98,1                                       | 114,1                        | -         |
| NewPort Log Goiânia         | Maio de 2021      | 236,5              | -                           | -                           | 263,5                     | 11,4%                      | 68%                   | 226,6                                      | 263,5                        | -         |
| NewPort Log Sorocaba        | Junho de 2021     | 6,5                | -                           | -                           | 7,9                       | 23,1%                      | 2%                    | 6,8                                        | 7,9                          | -         |
| Total                       | -                 | 325,4              | 95,2                        | 113,9                       | 385,6                     | 18,5%                      | 100%                  | 331,5                                      | 385,6                        | 16,3%     |

### 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.

O NewPort Log Caxias do Sul foi reavaliado a um valor justo de R\$114,11 milhões (R\$2.802/m²), representando um aumento de 0,15% sobre o valor da avaliação realizada em junho de 2021, de R\$113,9 milhões (R\$2.798/m²) e um aumento de 38,4% frente ao valor de aquisição de R\$82,4 milhões (R\$2.025/m²).

O NewPort Log Goiânia e o NewPort Log Sorocaba, adquiridos no primeiro semestre de 2021 foram reavaliados em R\$263,5 milhões (R\$3.748/m²) e R\$7,9 milhões (R\$2.258/m²), respectivamente, representando uma elevação de 23,1% e 11,4% frente aos valores de aquisição.

Após a reavaliação dos ativos, o portfólio de Imóveis do Fundo teve uma elevação de 18,5 % em seu valor patrimonial.

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/m² de cada imóvel. Dessa forma as compras são realizadas abaixo do valor patrimonial de cada ativo, como apresentado acima.

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



# Nova Locação – NewPort Log Sorocaba

## Assinatura de Contratos de Locação

Após a conclusão do processo de *move-out* da antiga locatária, a Termopoly, assinamos, no dia 08 de julho, um novo contrato de locação do NewLog Sorocaba. A nova locatária, Sismetal LTDA, faz parte do grupo Green4T, líder em soluções de tecnologia e infraestrutura digital para empresas na América Latina. A Sismetal atua há mais de 20 anos nos ramos de siderurgia e metalurgia, com foco na fabricação de estruturas para datacenters e está expandindo suas operações em Sorocaba. O início dessa nova parceria simboliza o compromisso da NewPort Real Estate com a gestão ativa de seu portfólio com foco em soluções rápidas e eficientes, alinhadas aos objetivos dos nossos inquilinos e investidores.



Imagem Aérea

## Detalhes do Contrato de Locação

|                      |                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Locatária            | Sismetal LTDA                                                                     |
| Setor de Atuação     | Indústria Siderúrgica e Metalúrgica                                               |
| Valor Aluguel Mensal | <b>R\$ 66.894,61 – equivalente a R\$19,00/m²</b> com 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                                                      |



Imagem Interna



# Liquidez NEWLII

O valor de fechamento da cota no mês de Julho de 2022 foi de R\$ 94,40.

A volatilidade observada nos últimos meses trouxe uma aceleração na tendência de crescimento da pulverização da base de cotistas, com o Fundo fechando o mês de julho com um total de 3.998 investidores, representando um aumento de aproximadamente 6% em relação ao mês anterior e de 20% em relação ao início do ano. Foram negociadas, no período, 57.804 cotas, movimentando aproximadamente R\$ 5,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 256,9 mil.

| NEWLII                                            | Julho 2022 |
|---------------------------------------------------|------------|
| Presença em Pregões                               | 100%       |
| Quantidade de Cotas                               | 2.033.099  |
| Dias Úteis de Negociação                          | 21         |
| Volume Negociado no Período (em R\$)              | 5.394.464  |
| Quantidade de Cotas Negociadas no Período         | 57.804     |
| Valor de Mercado (em R\$)                         | 94,40      |
| Variação da Cota (% do valor da primeira emissão) | -5,60%     |



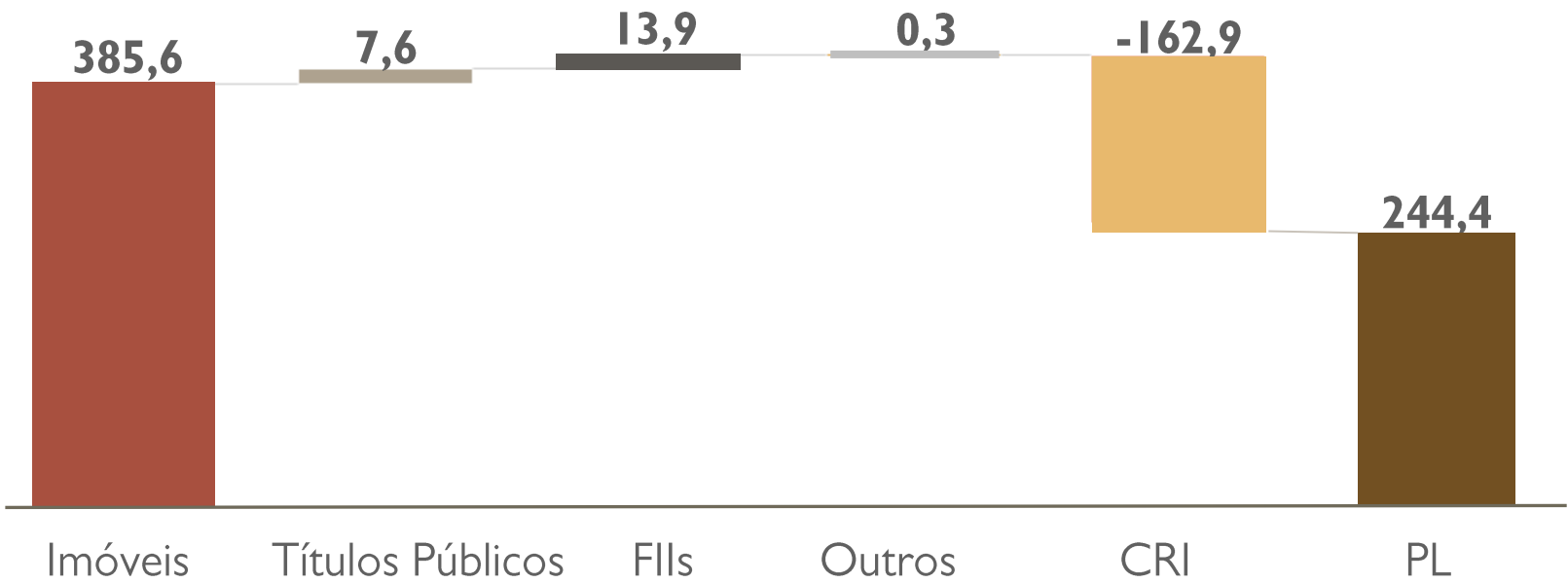


## Composição do Patrimônio Líquido e Alavancagem Financeira

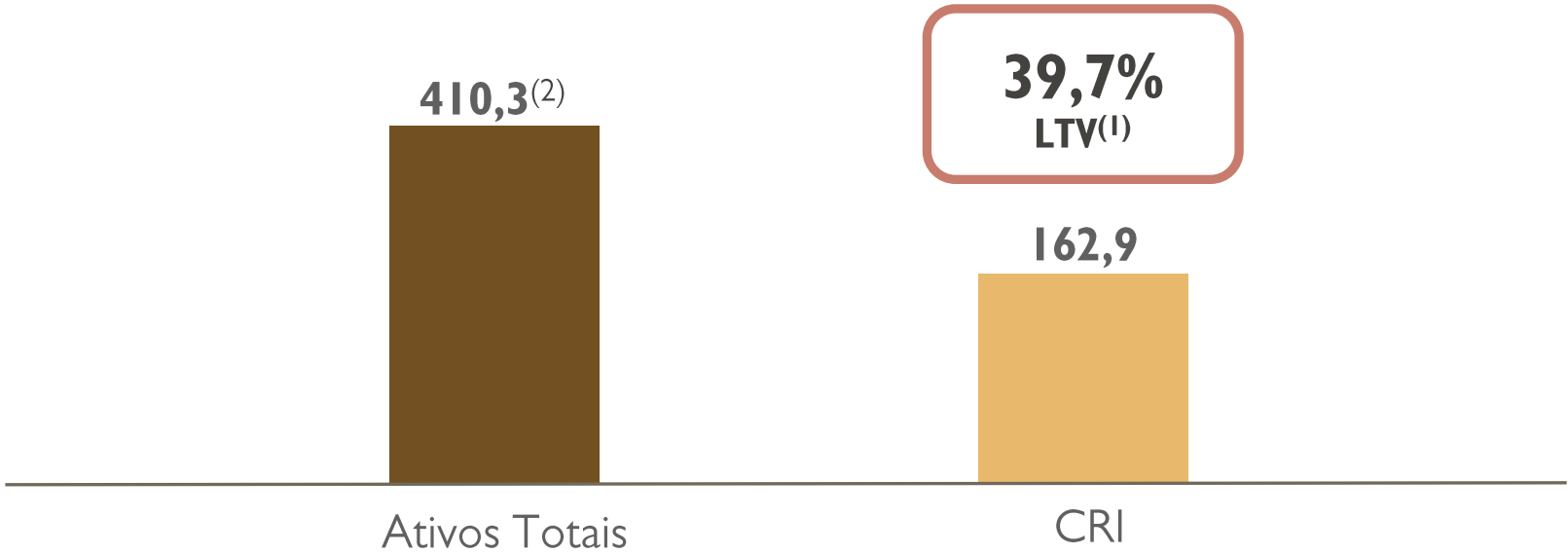


NewPort Log Goiânia

### Composição do Patrimônio Líquido (em Milhões)



### Alavancagem Financeira (em Milhões)



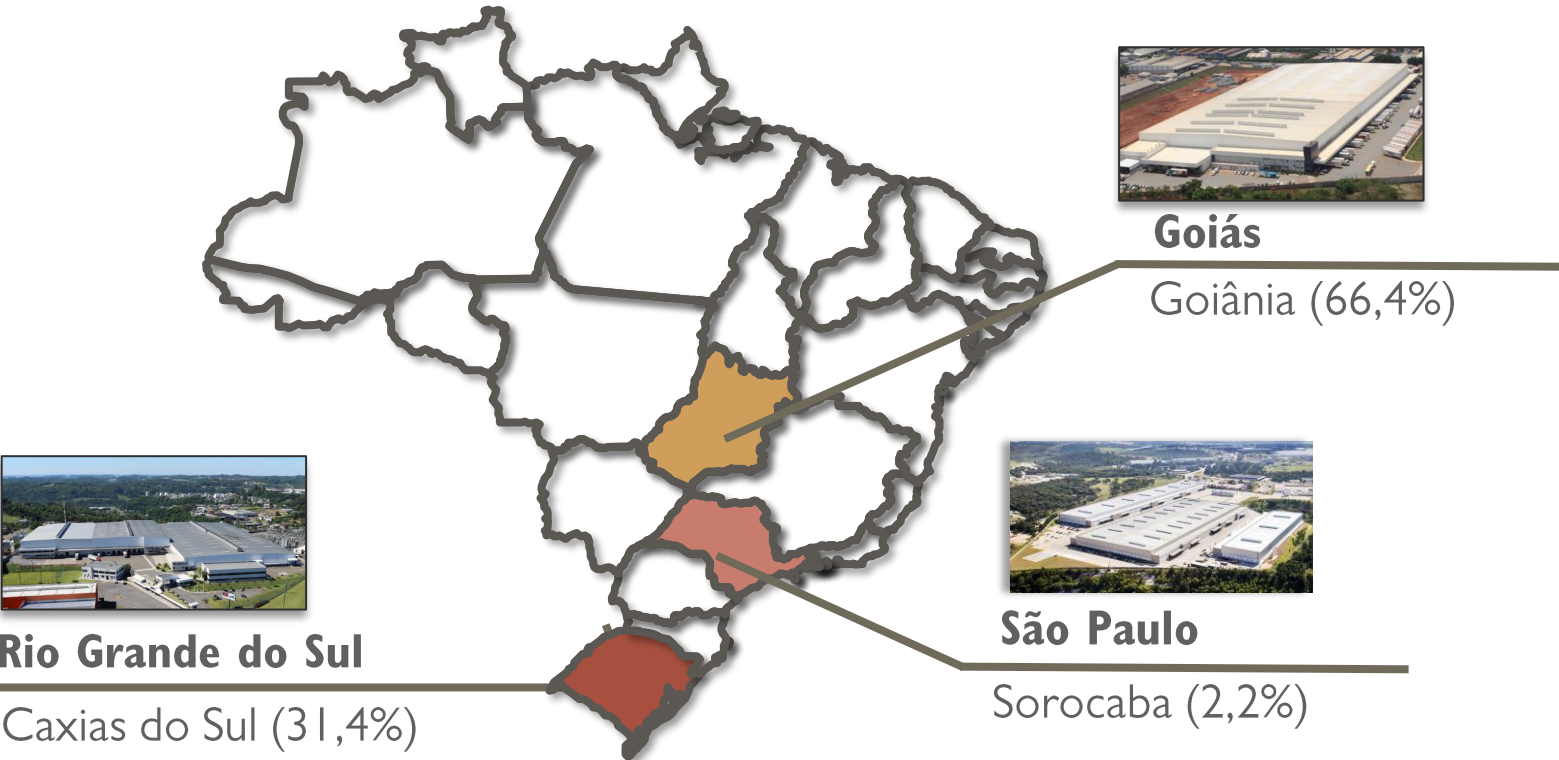
Nota: (1) *Loan to Value* – Saldo do CRI dividido por ativos totais; (2) Valores de Avaliação dos Imóveis, Títulos Públicos, Disponibilidades FIIs e a Receber.

Julho de 2022



# Introdução à Carteira Imobiliária do Fundo

## Receita (% Localização)



## Indicadores da Carteira Imobiliária

|                                        |         |
|----------------------------------------|---------|
| Imóveis                                | 3       |
| Área Bruta Locável <sup>(1)</sup> (m²) | 114.557 |
| Vacância Física                        | 0,0%    |
| Vacância Financeira                    | 0,0%    |
| Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)          | 26,20   |

## Imóveis da Carteira Imobiliária

| Ativo                     | Locatários | Área de Terreno (m²) | Área Locável (m²) | Vacância (%) | % da Receita |
|---------------------------|------------|----------------------|-------------------|--------------|--------------|
| NewPort Log Goiânia       | 3          | 244.103              | 70.318            | 0,0%         | 66,4%        |
| NewPort Log Caxias do Sul | 1          | 79.675               | 40.719            | 0,0%         | 31,4%        |
| NewPort Log Sorocaba      | 1          | 3.520                | 3.520             | 0,0%         | 2,2%         |
| Portfólio                 | 5          | 327.298              | 114.557           | 0,0%         | 100%         |

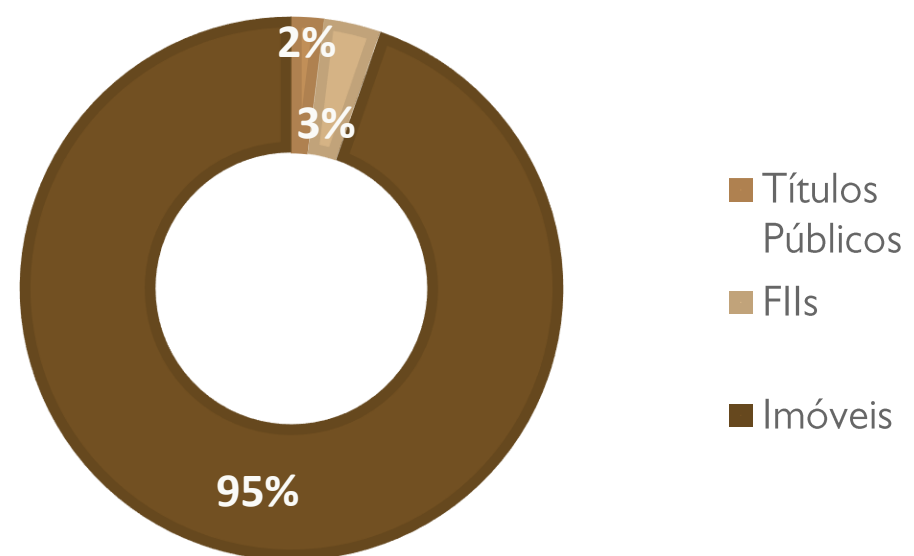


# Investimentos e Carteira Imobiliária do Fundo

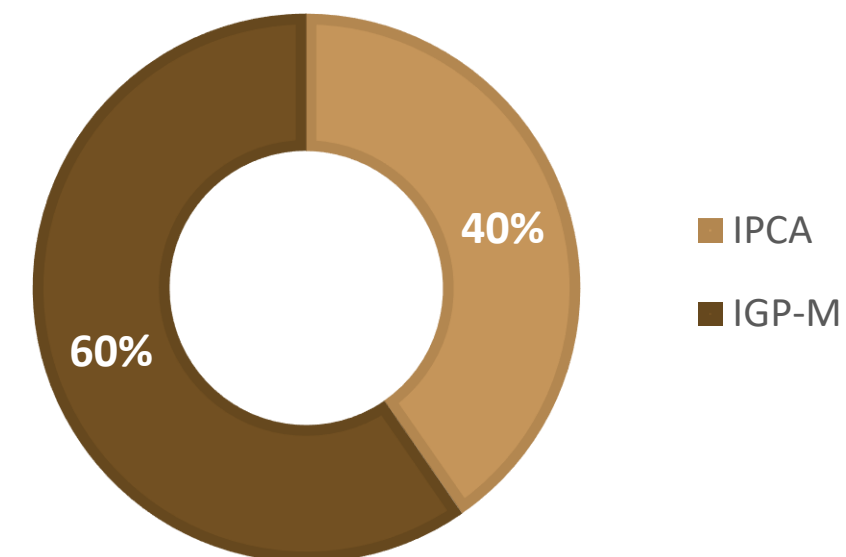


NewPort Log Caxias do Sul

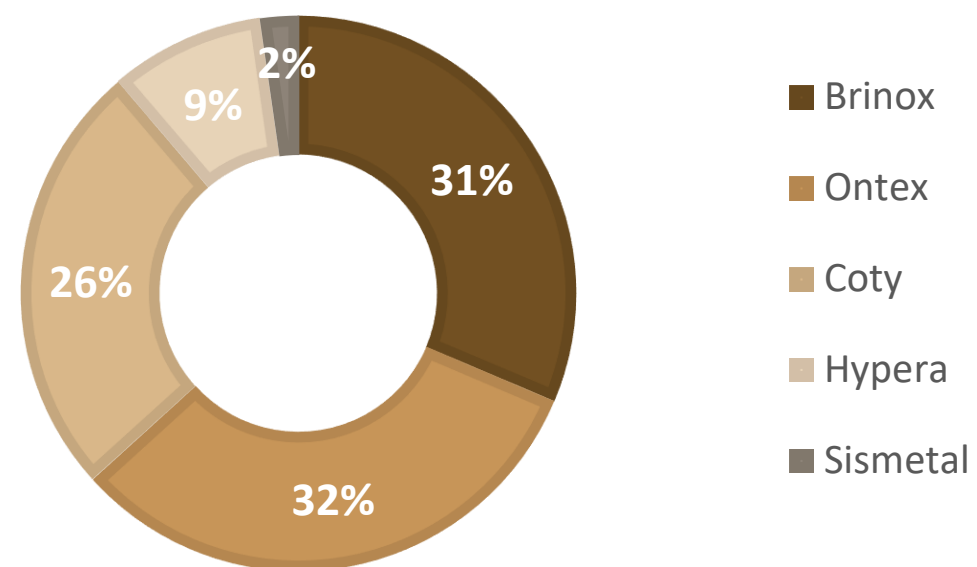
Classe de Ativos (% de ativos)



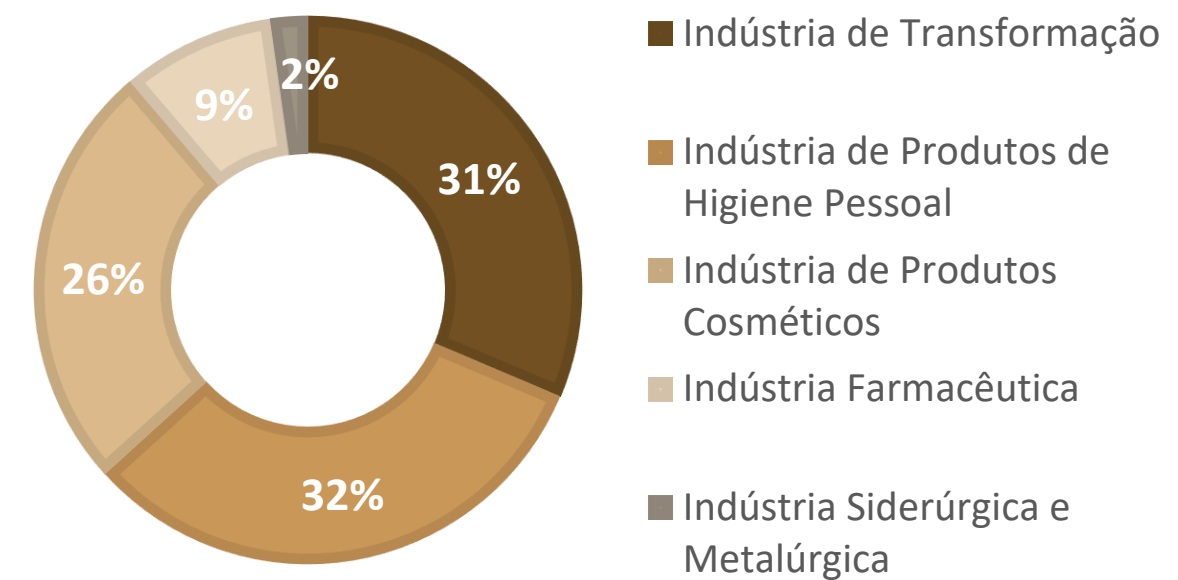
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



Por Atividade dos Locatários (% da Receita)

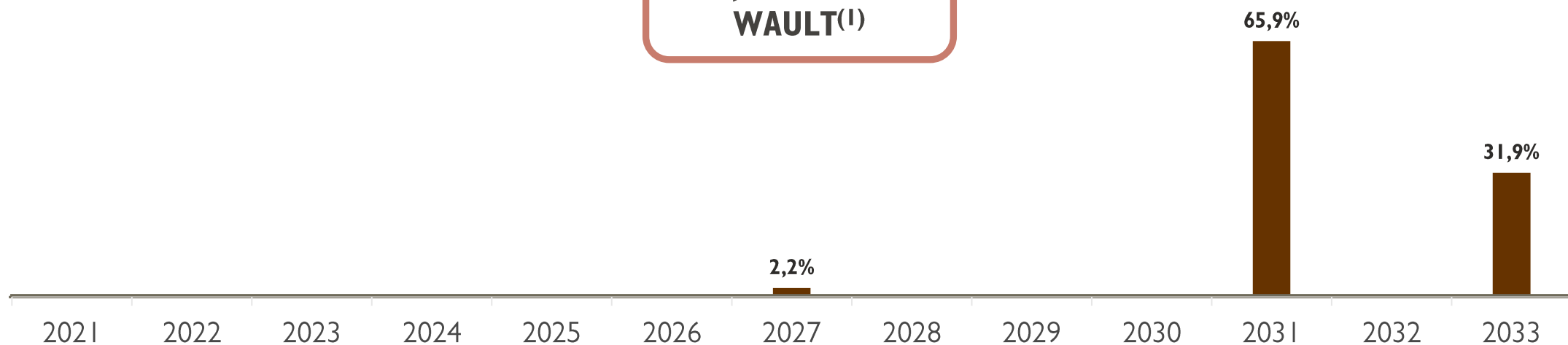




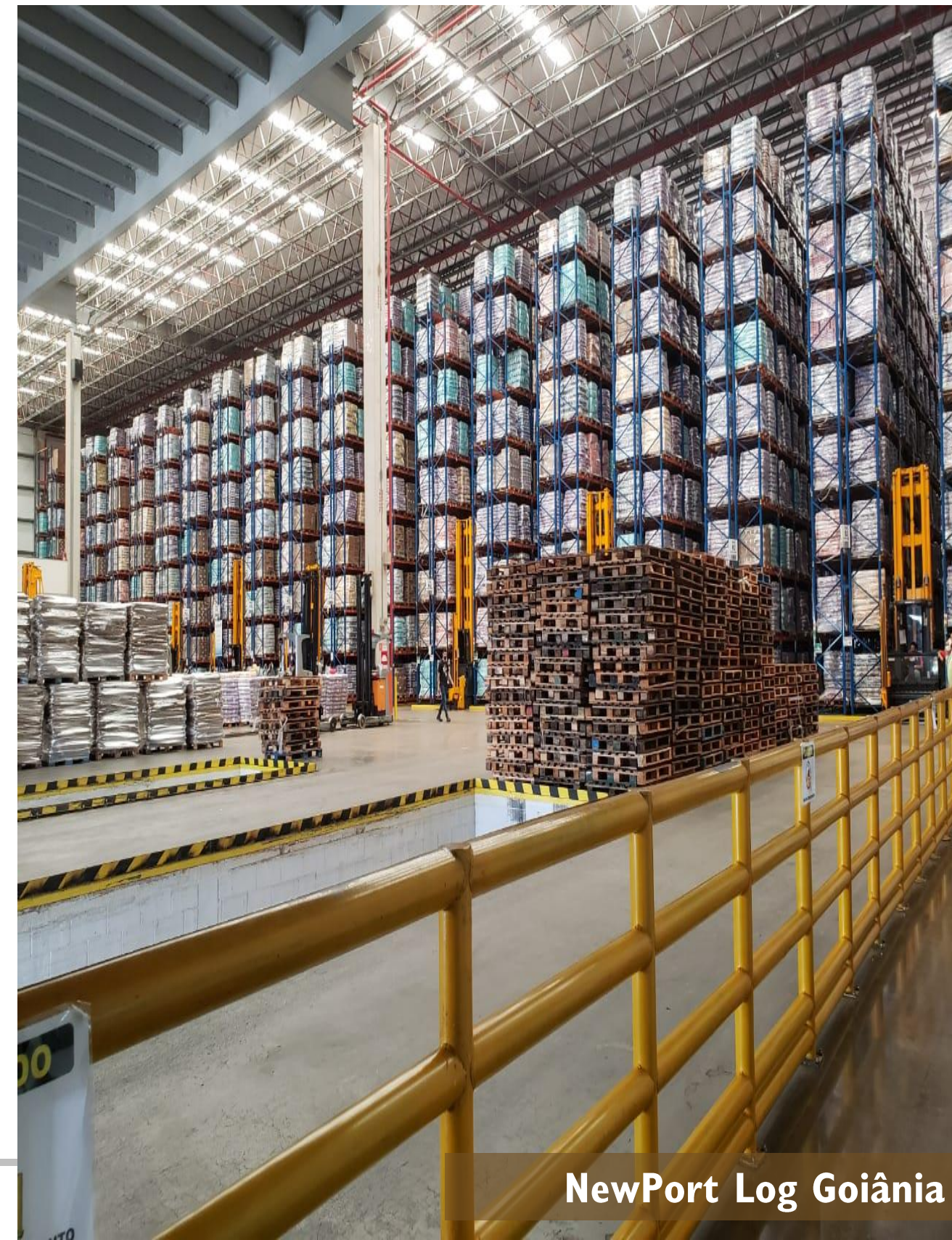
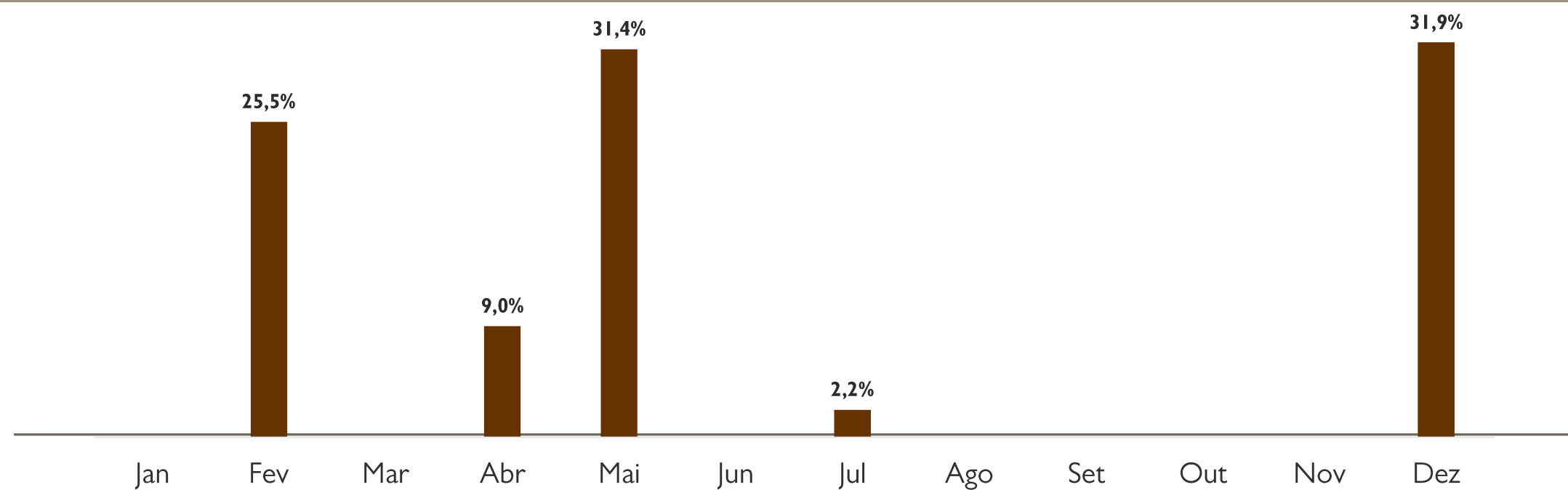
# Carteira Imobiliária do Fundo - Detalhes dos Contratos de Locação

## Vencimento dos Contratos (% da Receita)

**9,2 anos**  
WAULT<sup>(1)</sup>



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



**NewPort Log Goiânia**





## RADIOGRAFIA DOS IMÓVEIS

NEWPORT LOG CAXIAS DO SUL

NEWPORT LOG GOIÂNIA

NEWPORT LOG SOROCABA



# Descrição Detalhada dos Imóveis do NEWLI I



## NEWPORT LOG CAXIAS DO SUL



### LOCALIZAÇÃO

Caxias do Sul - RS



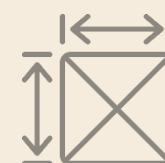
### DATA DA AQUISIÇÃO

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

## NEWPORT LOG GOIÂNIA



### LOCALIZAÇÃO

Goiânia - GO



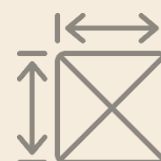
### DATA DA AQUISIÇÃO

Julho de 2021



### LOCATÁRIOS

- Hypera
- Coty
- Ontex



### ABL

70.318 m²



### ACESSO

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



## NEWPORT LOG SOROCABA



### LOCALIZAÇÃO

Sorocaba - SP



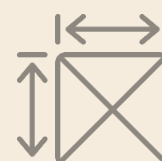
### DATA DA AQUISIÇÃO

Julho de 2021



### LOCATÁRIOS

- Sismetel



### 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")





## NEWPORT LOG CAXIAS DO SUL



# NewPort Log 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**

Prazo de Pagamento **100% à vista**

**CAP RATE<sup>(1)</sup>:  
11,97%**

## Termos do Contrato de Locação

Aluguel Mensal Atual **R\$ 941.602,11** – reajuste anual pelo IPCA.

Contrato Vencimento em 19 de Julho de 2031

Multa por Rescisão Antecipada

- 12 aluguéis caso rescisão ocorra até 60º mês;
- 6 aluguéis a partir de 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 Julho de 2021, e a concessão de descontos no aluguel mensal de R\$ 1,96/m² até o 6º mês e de R\$ 0,98/m² do 7º ao 12º mês. Adicionalmente, o Contrato prevê condições específicas para a contratação de fiança bancária de primeira linha, com cobertura renovável de 12 aluguéis mensais como garantia substituta à fiança corporativa atual.

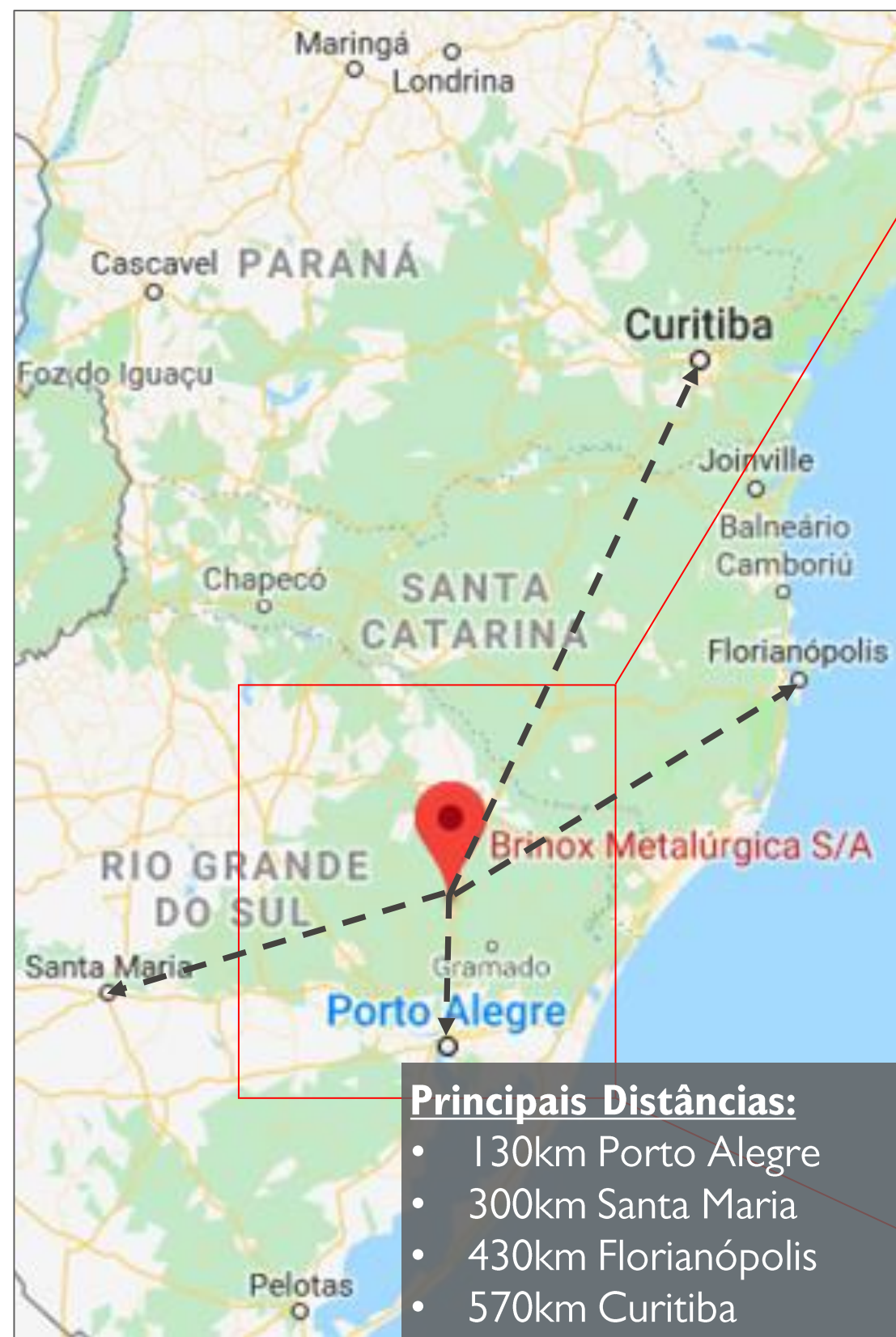
Imagem Aérea



Imagem Interna



## NewPort Log 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.

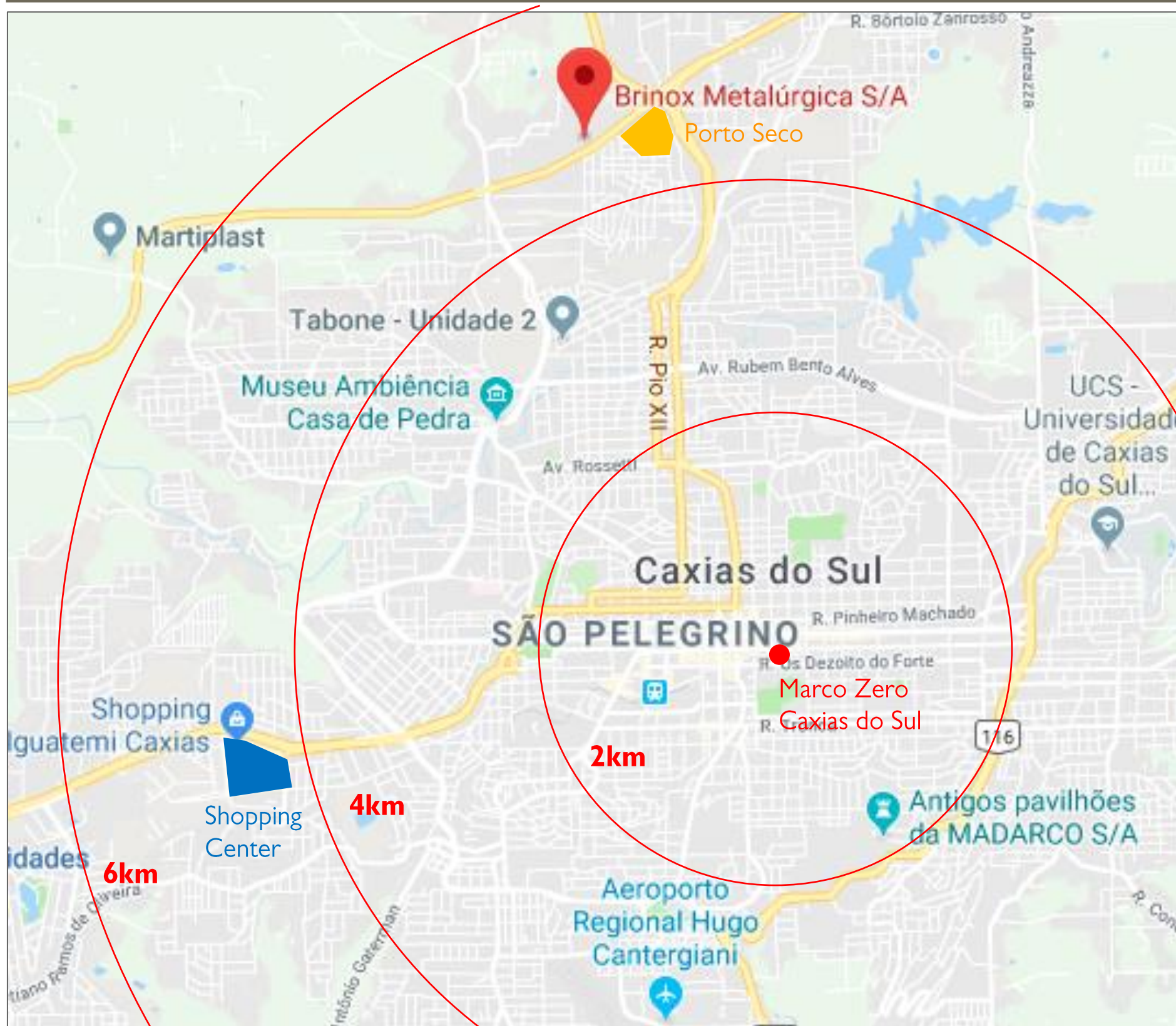
Caxias do Sul é um importante hub da indústria de transformação na região Sul e uma cidade economicamente muito desenvolvida, a principal economia da Serra Gaúcha e a segunda do estado.

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.



# NewPort Log 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.

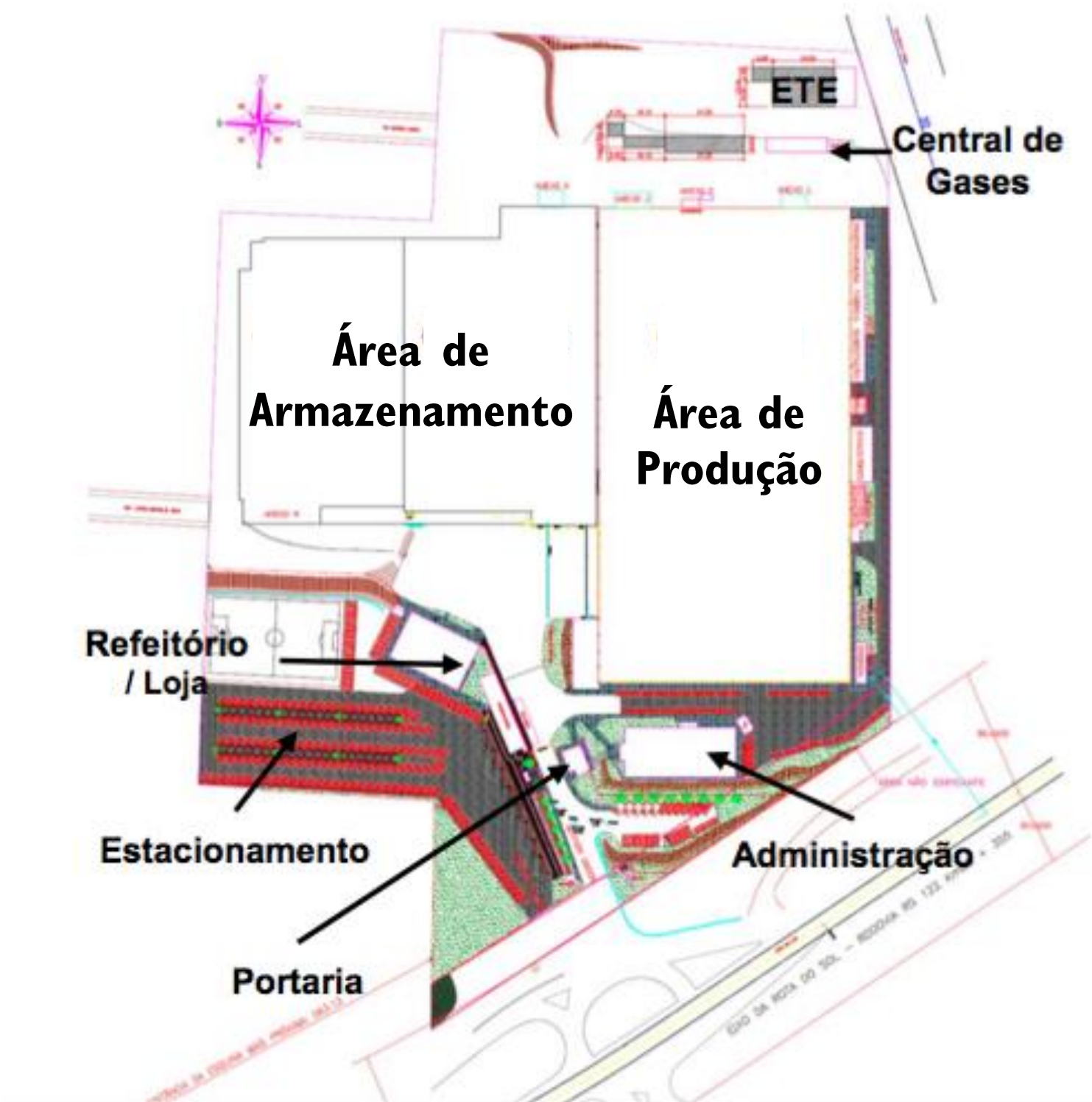
## Principais Distâncias:

- **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



# NewPort Log 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 <sup>(1)</sup>              | 40.719m²                            |
| Área Fabril                     | 19.966m²                            |
| Área de Armazenamento           | 16.775m²                            |
| Área Administração              | 2.773m²                             |
| Área Refeitório/Loja            | 1.205m²                             |
| Pé-direito Livre <sup>(1)</sup> | 9,05 - 13,80 m                      |
| 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.



# NewPort Log 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 Julhores 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, saindo de R\$ 23 milhões em 2019 para R\$ 42 milhões em 2020.

### 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.





## NEWPORT LOG GOIÂNIA



# NewPort Log Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

| Valores de Aquisição (R\$ Milhões) |        |                                           |
|------------------------------------|--------|-------------------------------------------|
| Valor Total da Aquisição           | 231,46 | Cap Rate <sup>(1)</sup><br>10,1%          |
| Valor de Aquisição dos Galpões     | 207,38 | Valor (R\$/m²) <sup>(2)</sup><br>2.840,32 |
| Valor de Aquisição do Terreno      | 24.08  |                                           |

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





# NewPort Log Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

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

|                          |        |                      |        |
|--------------------------|--------|----------------------|--------|
| Valor Total da Aquisição | 231,46 | Valor Parcela Equity | 91,46  |
|                          |        | Valor Parcela CRI¹:  | 140,00 |

|                    | Valor Mensal (R\$) | Valor/Cota <sup>(1)</sup> (R\$/Cota) | Yield                |
|--------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Aluguel Atual      | 1.993.011,13       | 0,98                                 | 12,6% <sup>(2)</sup> |
| Serviço da Dívida  | 736.688,79         | 0,36                                 | 5,4% <sup>(3)</sup>  |
| Rendimento Líquido | 1.256.322,34       | 0,62                                 | 15,8% <sup>(4)</sup> |

(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/ Parcela Equity)

## Informações Sobre o CRI

| Saldo Devedor (R\$ milhões) | Indexador               | Prazo     | Vencimento                 |
|-----------------------------|-------------------------|-----------|----------------------------|
| 162,9                       | 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

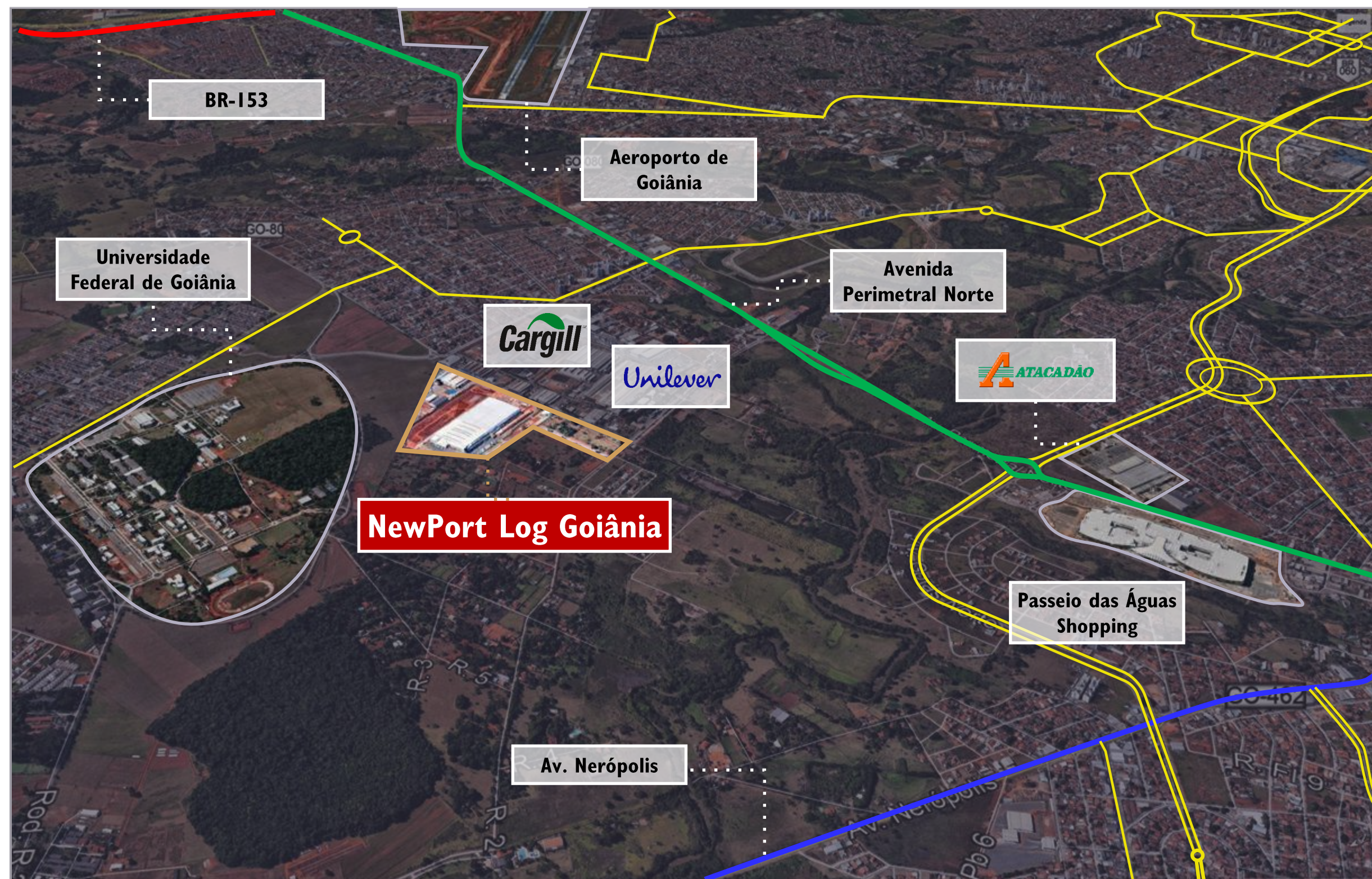
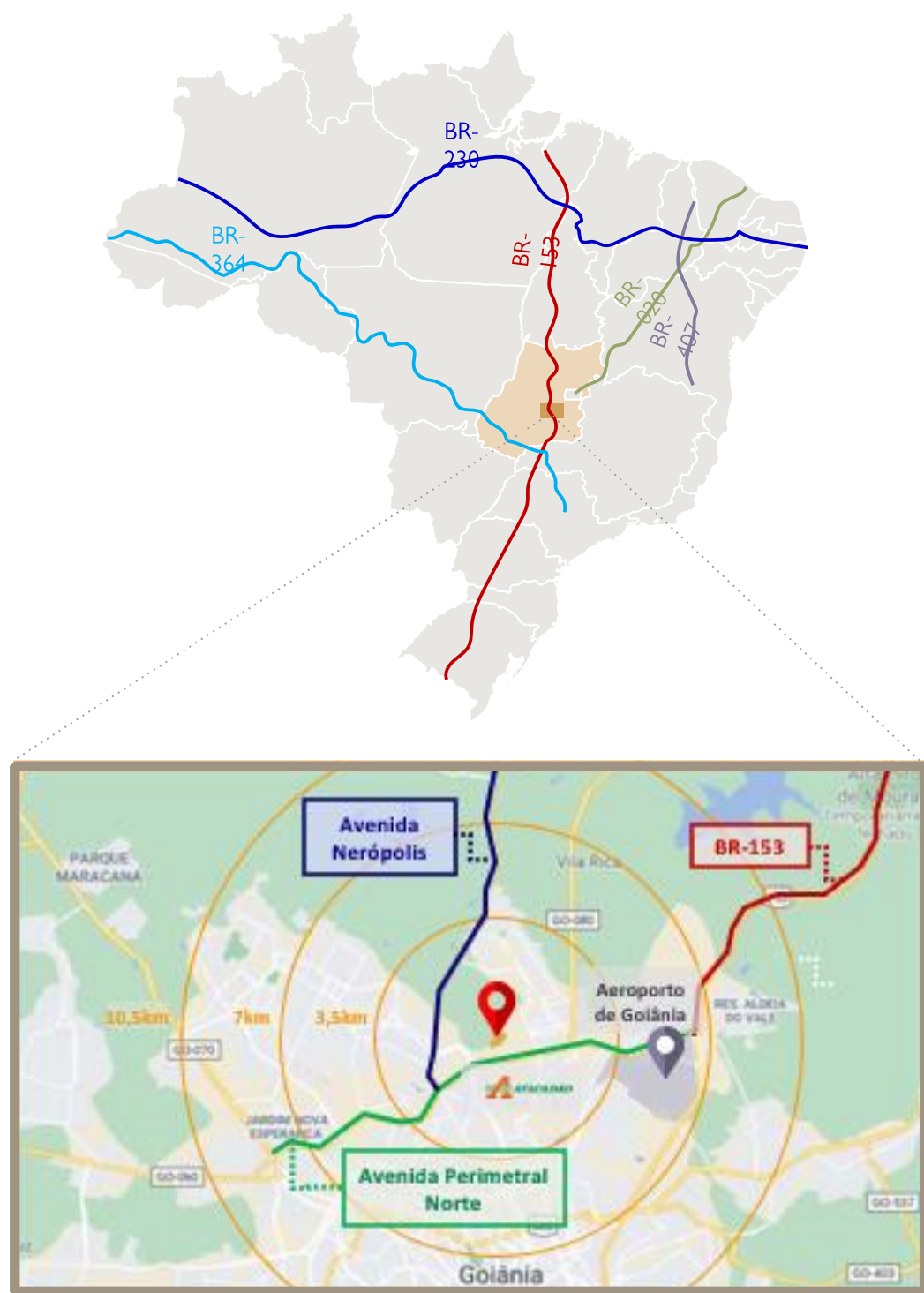


Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, a NewPort Real Estate planejou realizar parte do pagamento desta aquisição com recursos do Fundo (Parcela Equity), financiando o restante com recursos provenientes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Parcela CRI), conforme tabela ao lado. Após o período de carência, o Fundo iniciará um cronograma de amortização, que mantém uma amortização extraordinária devida apenas ao final da operação, com valor nominal de aproximadamente R\$ 55 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.



# NewPort Log Goiânia – Localização

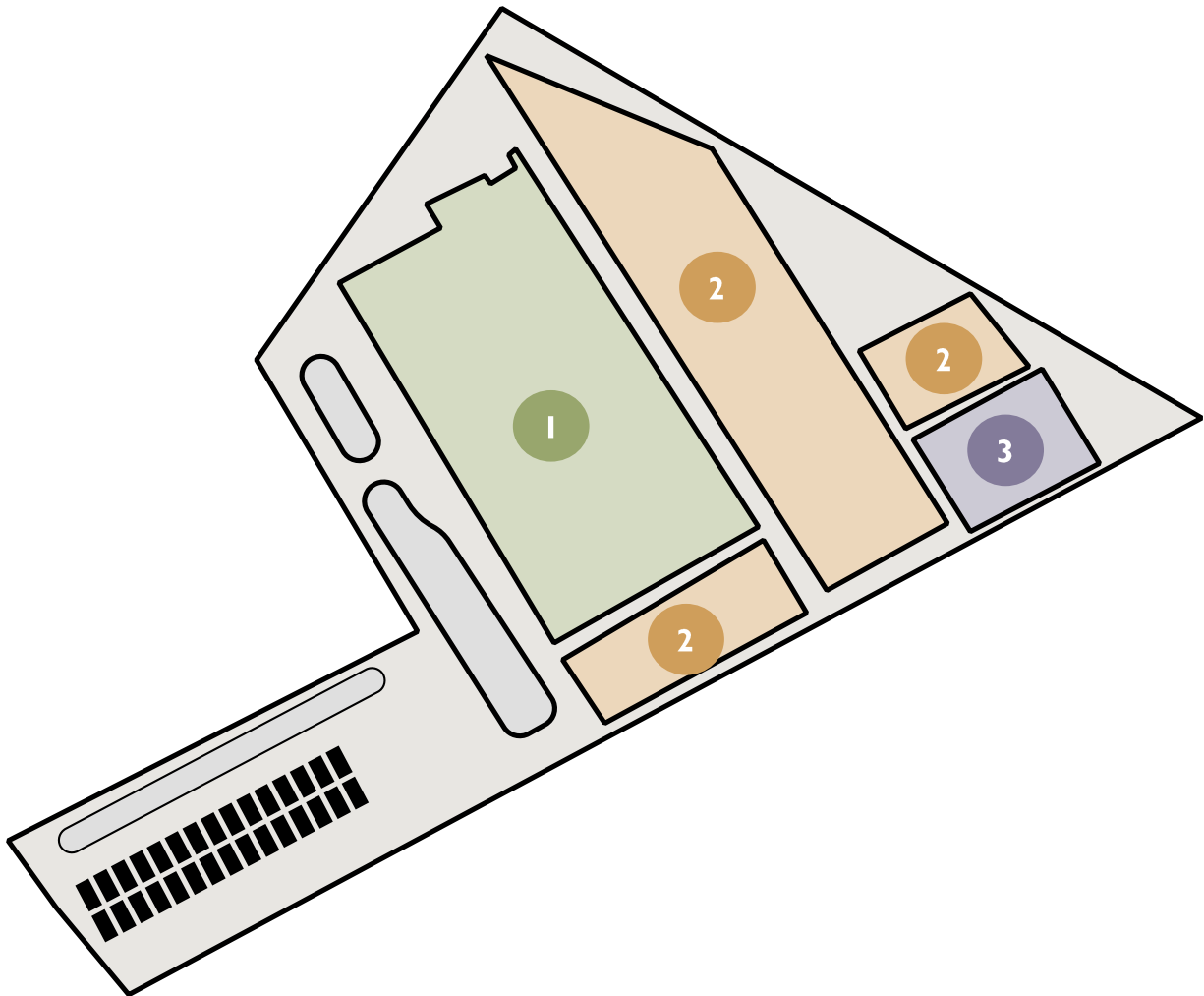
## Localização





# NewPort Log 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 | 56.657 m² |

| Descrição Técnica         |                                                                                                           |                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Características do Imóvel | Galpão Logístico                                                                                          | Galpão Logístico-Industrial                             |
| Área Construída           | 59.351m2                                                                                                  | 10.967m2                                                |
| 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                                                    |



# NewPort Log Goiânia – Oportunidade de Expansão da Área Bruta Locável

| Descrição Qualitativa do Imóvel                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Condição de Conservação                          | Excelente |
| Investimento do Ocupante no Imóvel               | Elevado   |
| Relevância do Imóvel para a Operação do Ocupante | Elevada   |

| Investimento no Terreno             |        |
|-------------------------------------|--------|
| Área Total para Ampliação (m²)      | 56.657 |
| Potencial Construtivo Estimado (m²) | 30.000 |
| 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.





# NewPort Log 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

**APRACUR**  
malário de dofermtrina, óprona sódica e ácido ascórbico

**BENEGRIP**  
O BEM CONTAGIA

**NEOSORO**

**neo**  
química

**Epocler**

### Criação de Novos Produtos:



Especialistas/  
Criação



Anvisa



Hypera Pharma



PDVs

## 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 Julhor 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.



# NewPort Log Goiânia – Locatária – Coty

## Modelo de Negócios

Coty Inc. representa uma das Julhores 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

**Londa**

**WELLA**  
PROFESSIONALS

**LACOSTE**

**GUCCI**

**adidas**

**monange**

## 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.



# NewPort Log 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



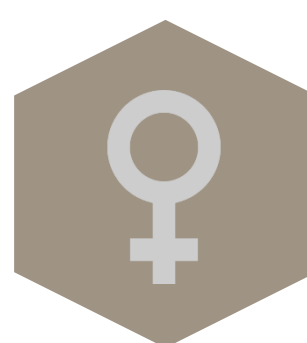
Abrange a melhor parte do Business da empresa, envolvendo a produção de fraldas para marcas próprias ou revendedores.

### 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.





## NEWPORT LOG SOROCABA



# NewPort Log Sorocaba – Nova 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>**

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, com a saída da locatária anterior, o Fundo assinou um novo contrato de locação com a Sismet LTDA, empresa dos ramos de siderurgia e metalurgia.

As características do contrato estão detalhadas abaixo.

## Detalhes do Contrato de Locação

Locatária **Sismet LTDA**

Setor de Atuação **Indústria Siderúrgica e Metalúrgica**

Valor Aluguel Mensal **R\$ 66.894,61** – 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**

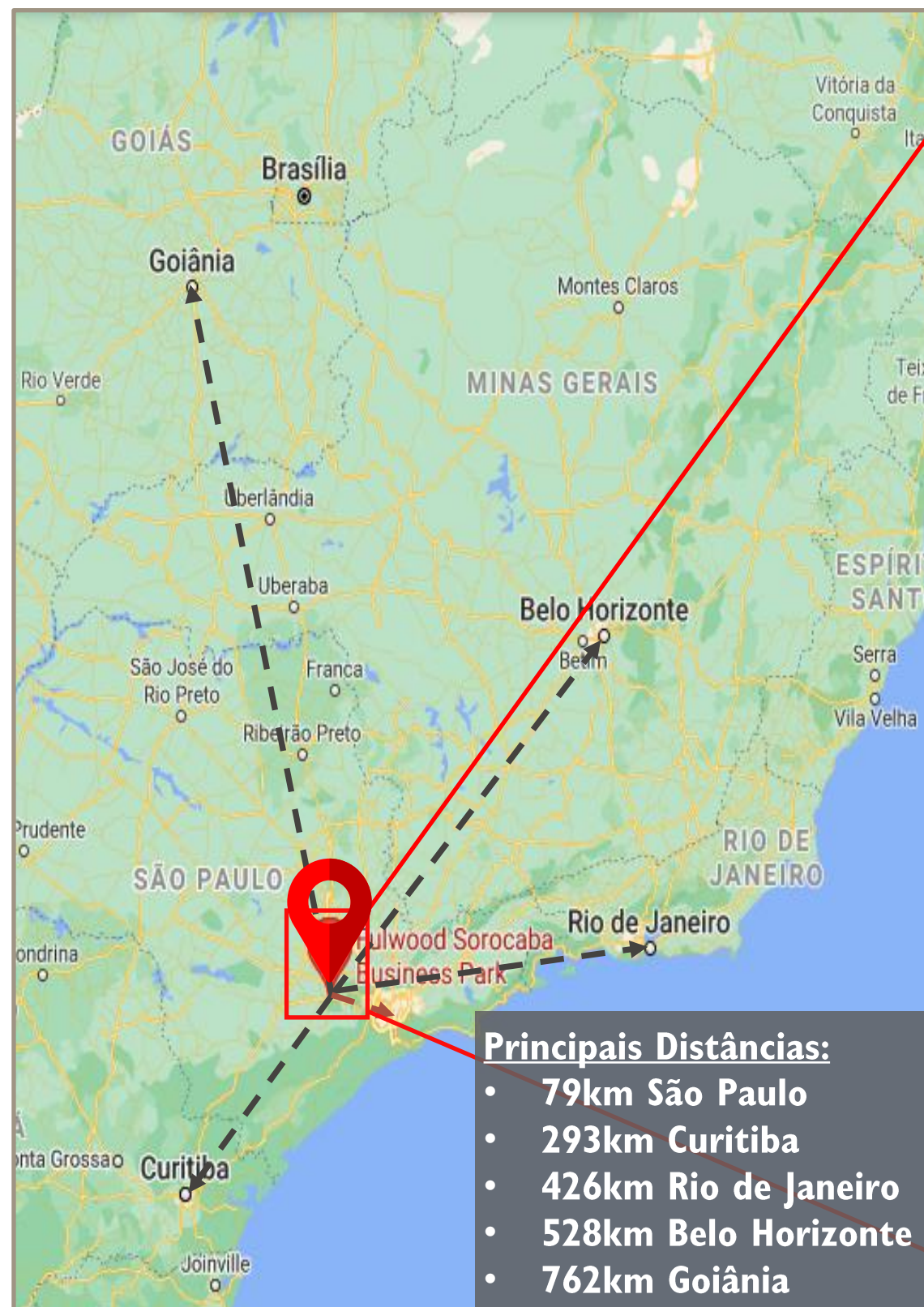
Imagem Aérea



Imagem Interna



## NewPort Log Sorocaba – Localização

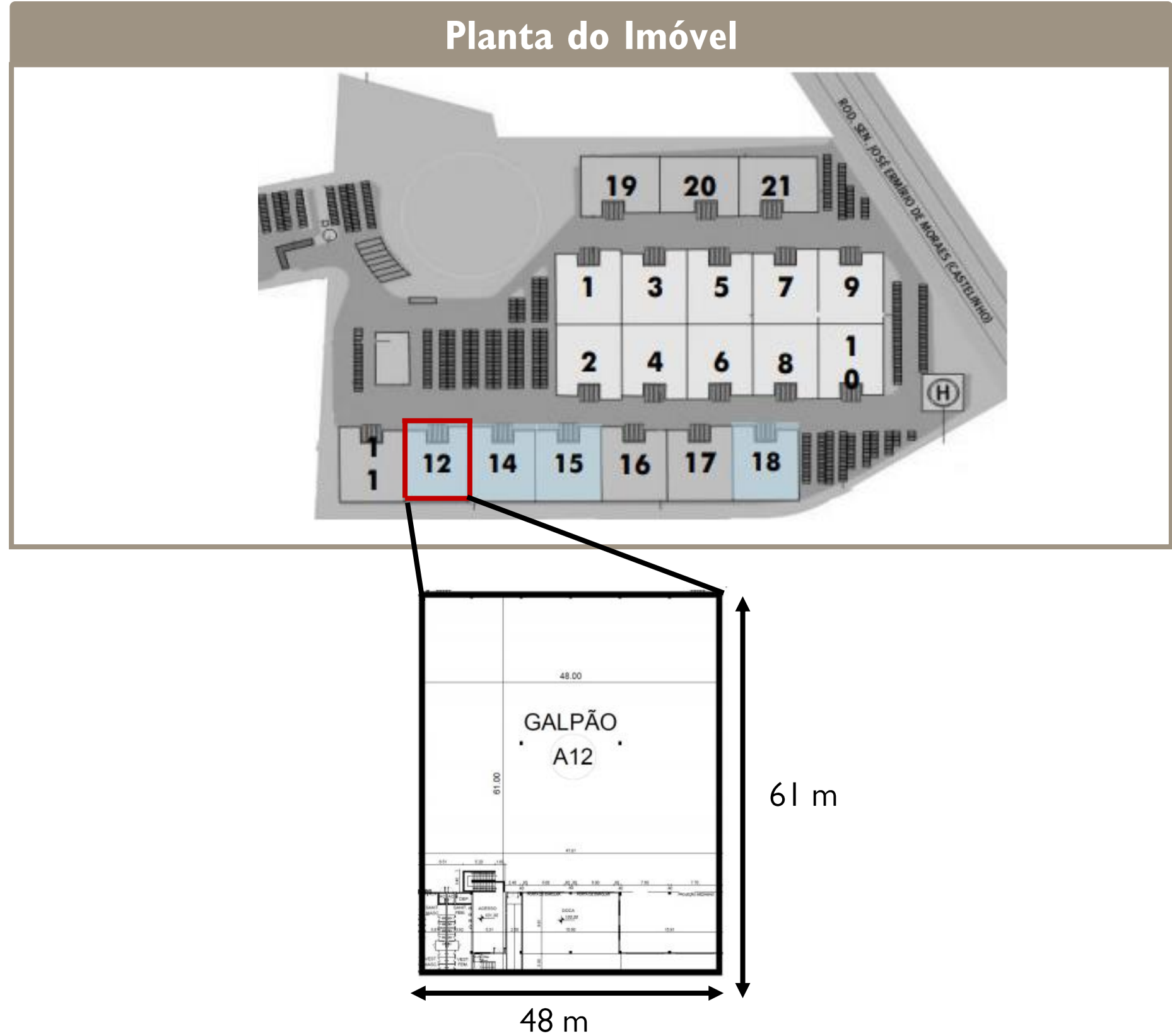


### Macrolocalização

A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto Julhor 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.



# NewPort Log Sorocaba – Detalhamento Técnico-Operacional 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                      |





## PERGUNTAS E RESPOSTAS



## Perguntas e Respostas

---

### **Quais fatores ocasionaram os recentes incrementos na Receita de Locação do NewPort Logística FII?**

Ao longo do primeiro semestre de 2022, o crescimento da receita do Fundo ocorreu predominantemente devido aos reajustes integrais dos valores de aluguel pagos pelos inquilinos Ontex, Coty, Hypera e Brinox de acordo com as cláusulas previstas nos respectivos contratos de locação. Em todas as interações com os inquilinos, a NewPort Real Estate buscou equilibrar o cumprimento do dever fiduciário e a proteção dos interesses dos investidores, a qualidade dos ativos do Fundo e o espírito de parceria de longo prazo com todos os locatários.

---

### **O que levou o Newport Logística FII apresentar um rendimento extraordinário elevado no mês de Julho de 2022?**

O rendimento referente ao mês de Julho 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 constantes ao longo do semestre, o qual não foi impactado por antecipações de receitas ou postergação de despesas previstas. Somado a isso, a relevância estratégica dos imóveis para os inquilinos do Fundo, o adimplemento destes, bem como a relação de parceria sólida construída ao longo dos últimos semestres, permitiram que o NewPort Logística FII apresentasse resultados positivos no repasse dos ajustes contratuais.



## Perguntas e Respostas

---

### **Por que o resultado acumulado do primeiro semestre de 2022 não foi 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 de 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\$532,6 mil até 556,7 mil
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$1,27 milhões até R\$1,65 milhões
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R\$64,1 milhões em valores atuais.

É importante ressaltar que o NEWLI I possui hoje um índice de cobertura 3,98 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\$60,2 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 que se deve o aumento do saldo de CRIs que ocorreu a partir do mês de junho de 2022?**

O CRI emitido em julho de 2021 para a aquisição do NewPort Log 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 primeiro ano de aniversário do CRI, completado em 26 de junho de 2022, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 13,33%, alterando o Patrimônio Líquido do Fundo apresentado no último relatório.

Hoje os ativos do Fundo possuem um valor aproximadamente R\$60,2 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.





## GLOSSÁRIO



# Glossário

## Secção: Mensagem aos Investidores

|                             |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor de Mercado            | Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês somado ao número de recibos multiplicação pelo seu valor.                                                                              |
| Valor 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 Flls, dividido pela área bruta locável (“ABL”).                              |
| 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 Flls, ponderado pela representatividade de cada ativo no portfólio do Fundo. |
| 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.                                 |
| 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.                                                                                                   |
| 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.                                                                                                       |

## Secção: Rendimentos

|                       |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Receita de Locação    | Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.                                                 |
| Lucros Imobiliários   | Compreende Lucros advindos da venda de ativos imobiliários.                                                                                                                                                   |
| Receitas FII          | Receita advinda dos rendimentos ou lucros na venda de fundos de investimento imobiliário.                                                                                                                     |
| Receita Financeira    | Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.                                                                                                                                                      |
| Despesas Imobiliárias | Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.                                                                 |
| Despesas Operacionais | Compreende despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, taxa de performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros. |
| Despesas Financeiras  | Compreende despesas relacionadas ao pagamento dos juros do CRI.                                                                                                                                               |
| Resultado             | Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.                                                                                                                       |



## Glossário

### 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.                                                                                                                                                                          |

### 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 – Julho 2022

