NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Setembro de 2026

NEWPORT GROUP

www.newportgp.com

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de setembro de 2026 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 NEWL11 está em seu sétimo ano de operação e segue posicionado no topo do ranking de retorno financeiro dos FIIs do setor logístico/industrial. Este resultado evidencia que, ao longo desses anos, o Fundo se consolidou como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. Nosso portfólio 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 NewPort Logística apresenta um consistente retorno sobre o capital investido. A recente reavaliação dos ativos do Fundo demonstra essa geração de valor, com os ativos apresentando um valor de avaliação 48% acima do valor pelo qual foram adquiridos. Desde o início de suas operações até o encerramento do mês de setembro, a rentabilidade do NEWL foi equivalente a 113% do CDI e a IFIX + 7,78% ao ano.

Para este mês, anunciamos a distribuição de R$ 1,00 por cota. Este patamar de rendimento representa um *dividend yield* anualizado de 11,4% sobre o valor de mercado da cota no fim do mês. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um prêmio equivalente a 393 bps em adição aos juros pagos pelo título IPCA+ com vencimento em 2035. Esse resultado é consequência da filosofia de investimentos, que prioriza otimizar o risco/retorno do Fundo e manter uma trajetória de rendimentos sustentável e crescente.

Em 2026, o foco do NewPort Group para o Fundo segue voltado às duas frentes estratégicas nas quais vem atuando: (i) agregar valor aos atuais imóveis do portfólio, além de executar desinvestimentos visando à realização de lucro imobiliário, como concretizado com a venda do NewLOG Sorocaba, que encerrou o ciclo de investimento neste imóvel com uma TIR de 18,6% e uma multiplicação de capital *cash-on-cash* de 1,9 vezes; e (ii) realizar novas aquisições para crescimento e diversificação do Fundo. 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.

No atual panorama macroeconômico, o Copom deu sequência ao ciclo de cortes, reduzindo a Selic para 13,75% ao ano. Apesar disso, o Banco Central alertou que, devido a incertezas externas e expectativas desancoradas, novos cortes dependerão da evolução do cenário. Temos originado ativamente novas oportunidades que reforçam o posicionamento estratégico do Fundo, com diligência e seletividade, buscando retornos atrativos ajustados ao risco em ativos de alta qualidade. Paralelamente, temos avançado no novo projeto do NewLOG Caxias e, em outubro, concluímos a contratação da obra do NewLOG Goiânia, que deverá ter início neste mesmo mês. Seguimos evoluindo nas conversas com inquilinos que já demonstraram interesse na ocupação dos novos galpões e esperamos, em breve, firmar novos contratos de locação. Estamos confiantes de que os próximos investimentos a serem realizados 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 relatório do NewPort Logística FII.

Destaques do Fundo

R$ **296,8** Milhões Valor de Mercado(1)	R$ **1,00**/cota Distribuídos em Out/26	**11,4%** *yield*(1) a.a.	**393** bps de prêmio de *yield*(2)	**6.817** Investidores
111.037 m² de ABL(1)	**0%** de Vacância	R$ **3.519** Valor de Mercado/m² (1)	**5,2** anos WAULT (1)	**2** Imóveis	**4** 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:
Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários 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)

Cadastre-se no Mailing

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

NEWL11: 6 ANOS DE *TRACK RECORD*

Após 6 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

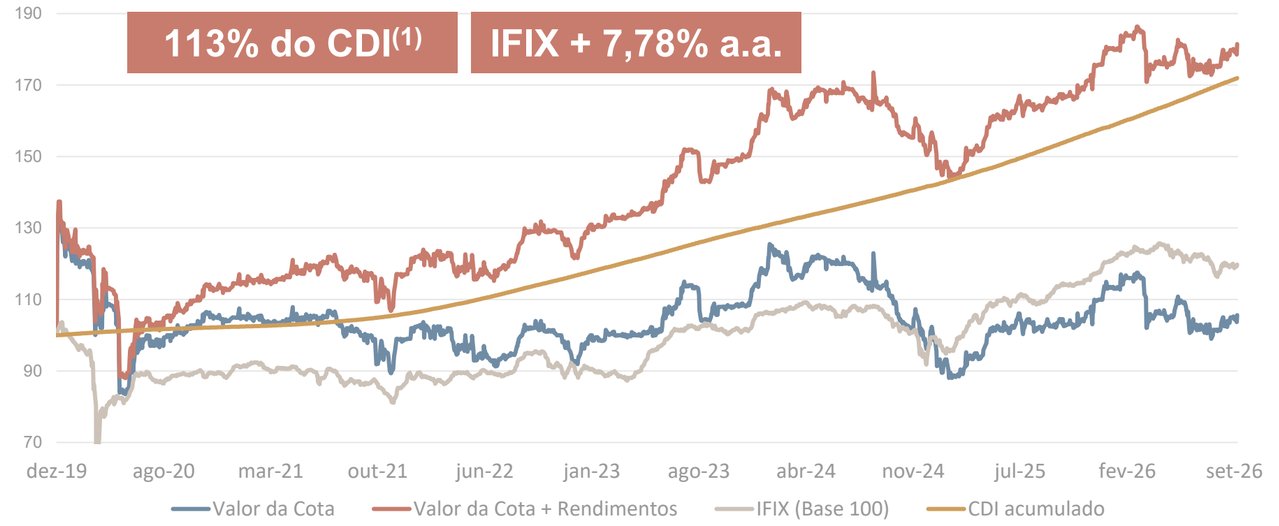
393 bps
de Prêmio de *yield*[2]

38,5%
de *Equity upside*[1]

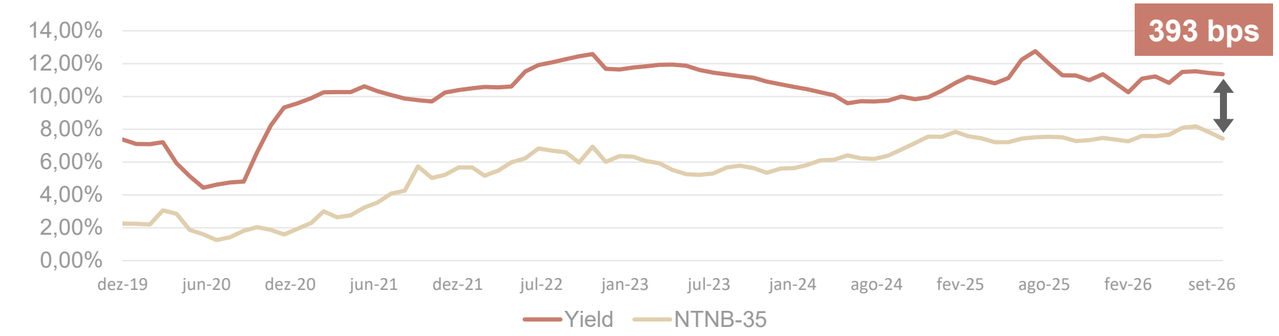
5,2 anos
de prazo médio de locação

0% de Vacância

Evolução do Fundo versus Benchmarks



Yield NEWL11 versus NTN-B 2035 [2]



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

Setembro de 2026

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/26

	Retorno Absoluto Valor de Mercado (1)	Retorno Absoluto Valor Patrimonial (1)	TIR % a.a. (1)	*Dividend Yield %* (1)(2)	Valor de Mercado (1) (R$ MM)
NEWL	**77,3%**	**101,1%**	**11,7%**	**10,1%**	**294**
Fundo 2	72,6%	79,0%	10,4%	9,6%	2.066
Fundo 3	53,6%	62,9%	8,3%	9,7%	7.101
Fundo 4	48,6%	100,3%	7,8%	9,0%	6.886
Fundo 5	46,6%	74,1%	7,3%	10,6%	1.688
Fundo 6	38,7%	56,1%	7,0%	10,7%	791
Fundo 7	36,3%	67,0%	5,9%	9,6%	4.820
Fundo 8	35,6%	30,9%	15,4%	12,8%	637
Fundo 9	34,6%	119,9%	5,7%	8,6%	303
Fundo 10	34,6%	66,9%	7,1%	11,1%	509

Fonte: NewPort Group. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório (2) Considera o 1º Semestre de 2026.

No NewLOG Goiânia avançamos nos projetos de três novas naves que somam mais de 45 mil m² em ABL adicional para novos locatários que demonstraram interesse em ocupar o imóvel

Implantação – Expansão NewLOG Goiânia

FASE I - Galpão G100	10.193 m²
FASE II – Galpão G200 + Galpão G300	36.637 m²
ABL	**46.830 m²**
Galpão G100	10.193 m²
Galpão G300	29.532 m²
Galpão G200	7.105 m²
Áreas de Apoio	423 m²
Mezanino	6.818 m²

1 Portaria / Eclusa
2 Acesso Pedestre / Prédio Administrativo
3 Restaurante
4 Bolsão Veículos Leves
5 Bolsão Veículos Pesados
6 G100 Existente
7 **G100 Expansão**
8 Vestiário
9 **G300 Expansão**
10 **G200 Expansão**
11 G200 Existente

Linha do Tempo da Expansão

Fonte: NewPort Group. Nota: O projeto poderá sofrer alteração ao longo da execução para atender às exigências dos órgãos competentes.

Setembro de 2026

Especificações Técnicas – Expansão NewLOG Goiânia

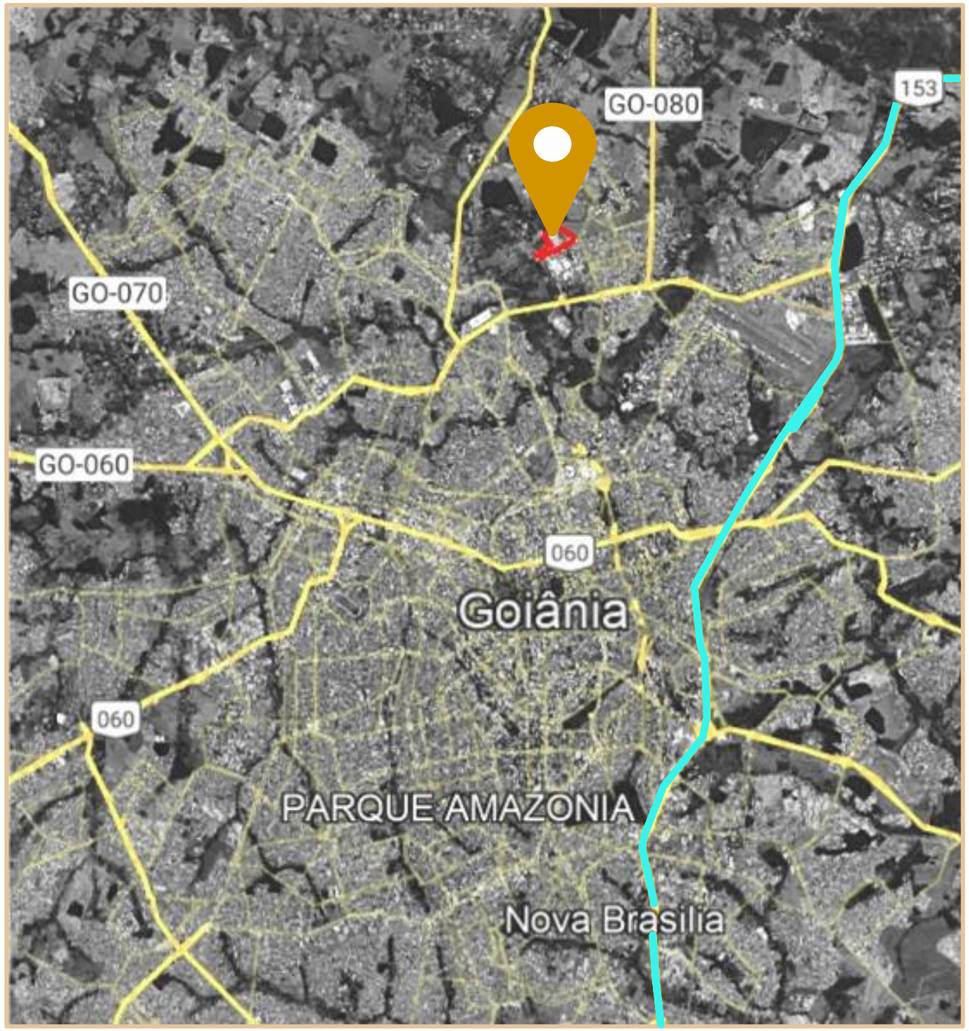
	G100	G300	G200
Classificação	AAA	AAA	AAA
ABL (m²)	10.193	29.532	7.105
Pé-Direito Livre (m)	15,5	12	12
Carga de Piso (ton/m²)	9	6	6
Modulação de Pilares (m)	23,80 x 21,90	21,90 x 22,50	21,90 x 21,90
Docas	10	74	25
Vagas Veículo Pesado	5	18	15
Carga de Risco	J4	J4	J4

Fonte: NewPort Group. Nota: O projeto poderá sofrer alteração ao longo da execução para atender às exigências dos órgãos competentes.

Setembro de 2026

Localização – NewLOG Goiânia

Mapa Viário



Principais Destaques

Fonte: NewPort Group.

Setembro de 2026

Desempenho Financeiro do Fundo

Evolução do Fundo NewPort Logística – NEWL11

	OUT/2019	JAN/2020	JAN/2021	JAN/2022	JAN/2023	JAN/2024	JAN/2025	JAN/2026	SET/2026
Indicadores do Fundo									
Valor de Mercado da Cota (R$)	100,00	123,50	106,00	103,70	99,39	124,96	94,20	117,00	105,63
Valor Patrimonial da Cota (R$)	100,99	101,05	114,50	115,60	120,11	136,97	131,19	130,77	131,89
Número de Investidores	51	216	920	3.325	3.727	5.019	8.407	9.720	6.817
Liquidez Média Diária (R$ '000)	0	144	55	354	125	642	429	7.574	729
Indicadores dos Ativos									
Valor Médio (R$/m²)(1)	2.029	2.538	2.162	2.901	3.000	3.508	2.914	3.682	3.519
Prazo Médio Ponderado dos Contratos "WAULT" (anos)	1,9	1,7	0,7	9,6	8,7	7,7	6,7	5,8	5,2

Fonte: NewPort Group. 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$)	Setembro – 26	Agosto – 26	Acumulado 12 Meses
Receita de Locação(1)	2.534.481	3.351.152	40.001.370
Receitas Operacionais(1)	0	0	5.951.498
Lucros Imobiliários(1)	0,00	0,00	0,00
Receitas FII(1)	291.493	295.823	1.448.943
Receita Financeira(1)	331.312	32.620	3.868.802
Total de Receitas	**3.157.286**	**3.679.595**	**51.270.613**
Despesas Imobiliárias(1)	146	-8.198	5.915.432
Despesas Operacionais(1)	563.081	676.086	6.768.429
Despesas Financeiras(1)	785.205	792.076	9.502.240
Total de Despesas	**1.348.432**	**1.459.964**	**22.186.101**
Resultado(1)	**1.808.854**	**2.219.630**	**29.084.512**
Rendimento(1)	**2.810.193**	**2.810.193**	**33.666.112**
Rendimento/Cota	**1,00**	**1,00**	**11,98**

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.

Anunciamos, neste mês de setembro, a distribuição de R$ 1,00 por cota. Este resultado é consequência da filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos, que prioriza otimizar o risco/retorno do Fundo e manter uma trajetória de rendimentos sustentável e crescente.

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 estão sendo consistentes com as projeções da equipe de gestão.

O Resultado deste mês foi impactado, principalmente, pela Receita Financeira, que será realizada somente no momento do resgate das aplicações. Além disso, a Receita de Locação foi impactada pelo não pagamento da locatária Coty, em razão da antecipação do aluguel no mês de julho. A Receita Financeira foi impactada pela não realização do lucro das aplicações de renda fixa, que permanecem rentabilizando e terão seu resultado realizado no momento do resgate dos valores. Atualmente, o valor acumulado em resultado de renda fixa não realizado é próximo a R$ 3,2 milhões, aproximadamente R$ 1,15 por cota.

No fechamento de setembro de 2026, o valor patrimonial da cota foi de R$ 131,89 e seu valor de mercado foi de R$ 105,63.

Receitas de Locação		
Data	**Descrição**	**Valor Recebido**
08/09/2026	Brinox	1.120.575,56
04/09/2026	Hypera	337.526,94
11/09/2026	Softys	1.076.379,02
-	Coty	0,00

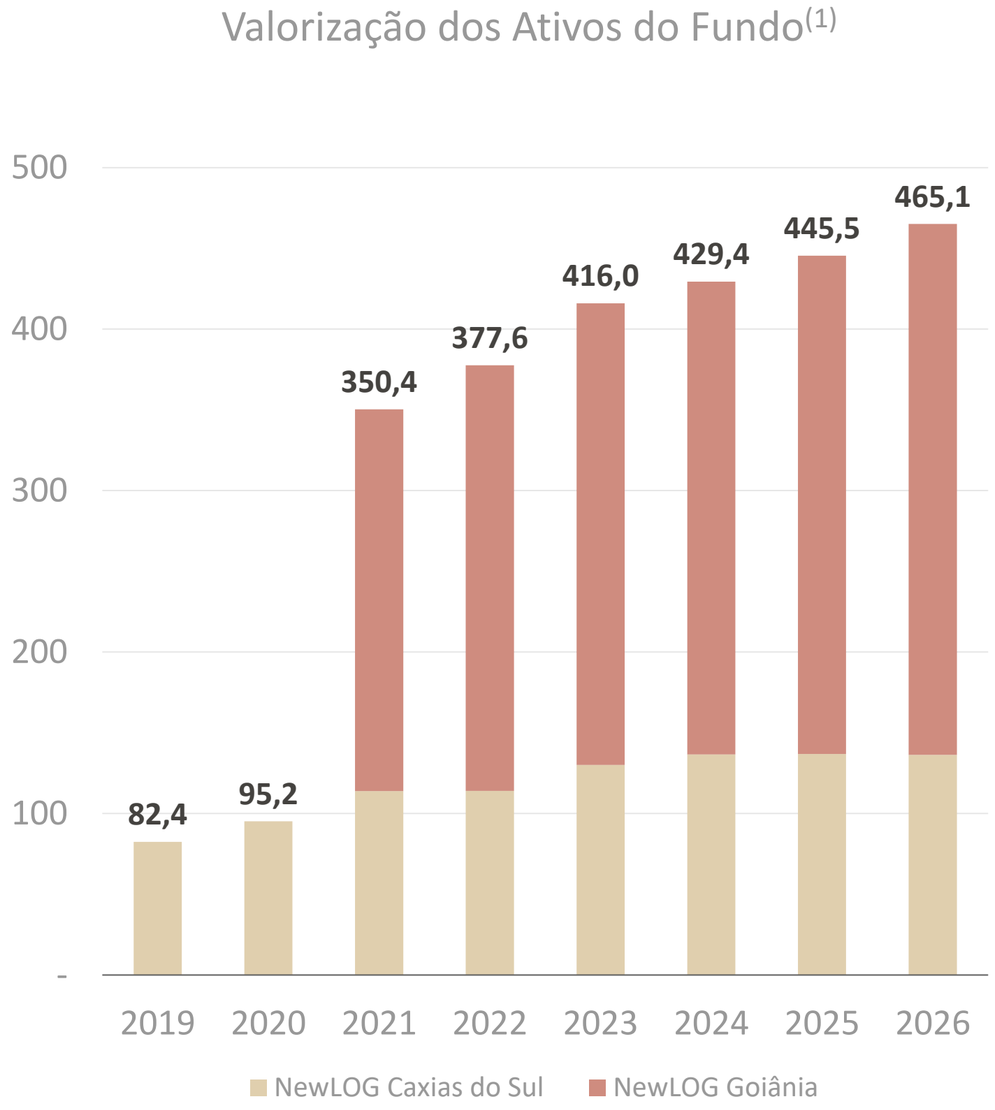
Fonte: NewPort Group. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

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	2ºS 2025	1ºS 2026	2ºS 2026
(+) 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	25.200	22.826	10.053
(+) Receita Financeira	75	25	24	85	719	1.287	1.122	918	1.361	2.341	4.674	4.973	2.922	5.010	1.490
(+) Lucro Imobiliário	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.385	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	30.507	27.836	11.543
(-) 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	-13.307	-10.991	-4.222
(=) 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	17.200	16.845	7.321
(=) 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	16.383	16.861	8.431
(=) Resultado Médio (R$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	0,88	0,99	1,01	1,06	1,05	1,11	0,93	0,98	1,02	1,00	0,87
(=) Rendimento Médio (R$/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	0,97	1,00	1,00
(=) 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	1,87	1,87	2,62[3]

Nota: (1) Considera resultados desde IPO (2) Saldo acumulado no último mês de cada semestre (3) Inclui R$ 1,15 por cota referentes aos rendimentos das aplicações em renda fixa, que serão realizados no momento do resgate.

Reavaliação Contábil dos Ativos do Fundo – Junho de 2026



Ativo	Data de Aquisição	Valor de Aquisição (1)	Reavaliação Junho de 2026	Variação desde a Aquisição	% do Total de Imóveis	Valor de Mercado dos Ativos em Junho de 2026(2)
NewLOG Caxias do Sul	Outubro de 2019	82,4	136,3	65,4%	29%	113,7
NewLOG Goiânia	Maio de 2021	231,5	328,8	42,1%	71%	274,2
Total	**-**	**313,9**	**465,1**	**48,2%**	**100%**	**387,9**

- O NewLOG Caxias do Sul foi reavaliado a um valor justo de R$ 136,3 milhões (R$3.348/m²), representando um aumento de **65,4%** frente ao valor de aquisição.
- O NewLOG Goiânia foi reavaliado a um valor justo de R$ 328,8 milhões (R$4.675/m²), representando um aumento de **42,1%** frente ao valor de aquisição.

Após essa reavaliação, o valor total avaliado do portfólio de ativos do Fundo atingiu uma valorização histórica de **48,2%** em relação ao valor inicial das aquisições. O NewPort Group 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 políticos e macroeconômicos desafiadores.

Fonte: NewPort Group. 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 setembro de 2026 foi de R$ 105,63.

O Fundo fechou o mês com um total de 6.817 investidores. No período, foram negociadas 147.366 cotas, movimentando aproximadamente R$ 15,3 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 728,6 mil.

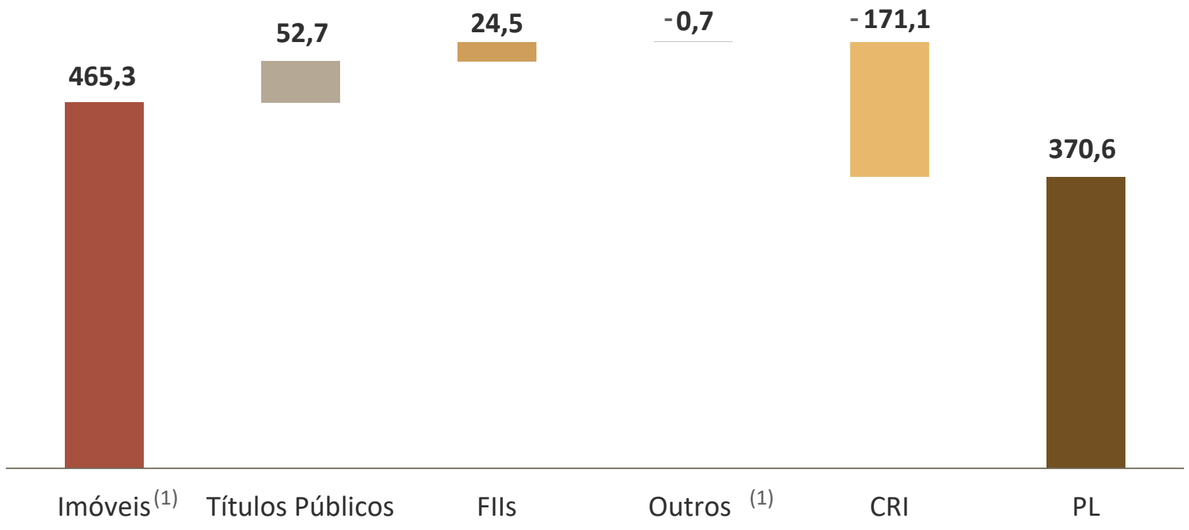
NEWL11	Setembro de 2026
Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	2.810.193
Dias Úteis de Negociação	21
Volume Negociado no Período (em R$)	15.300.587
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	147.366
Valor de Mercado (em R$)	105,63
Variação da Cota (% do valor da primeira emissão)	5,63%

NewLOG Caxias do Sul

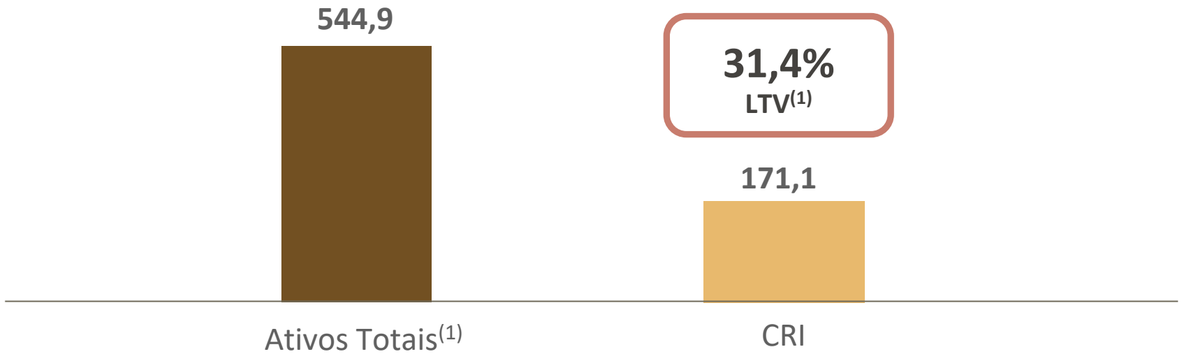
Fonte: B3, NewPort Group.

Composição do Patrimônio Líquido e Alavancagem Financeira

Composição do Patrimônio Líquido (em Milhões)



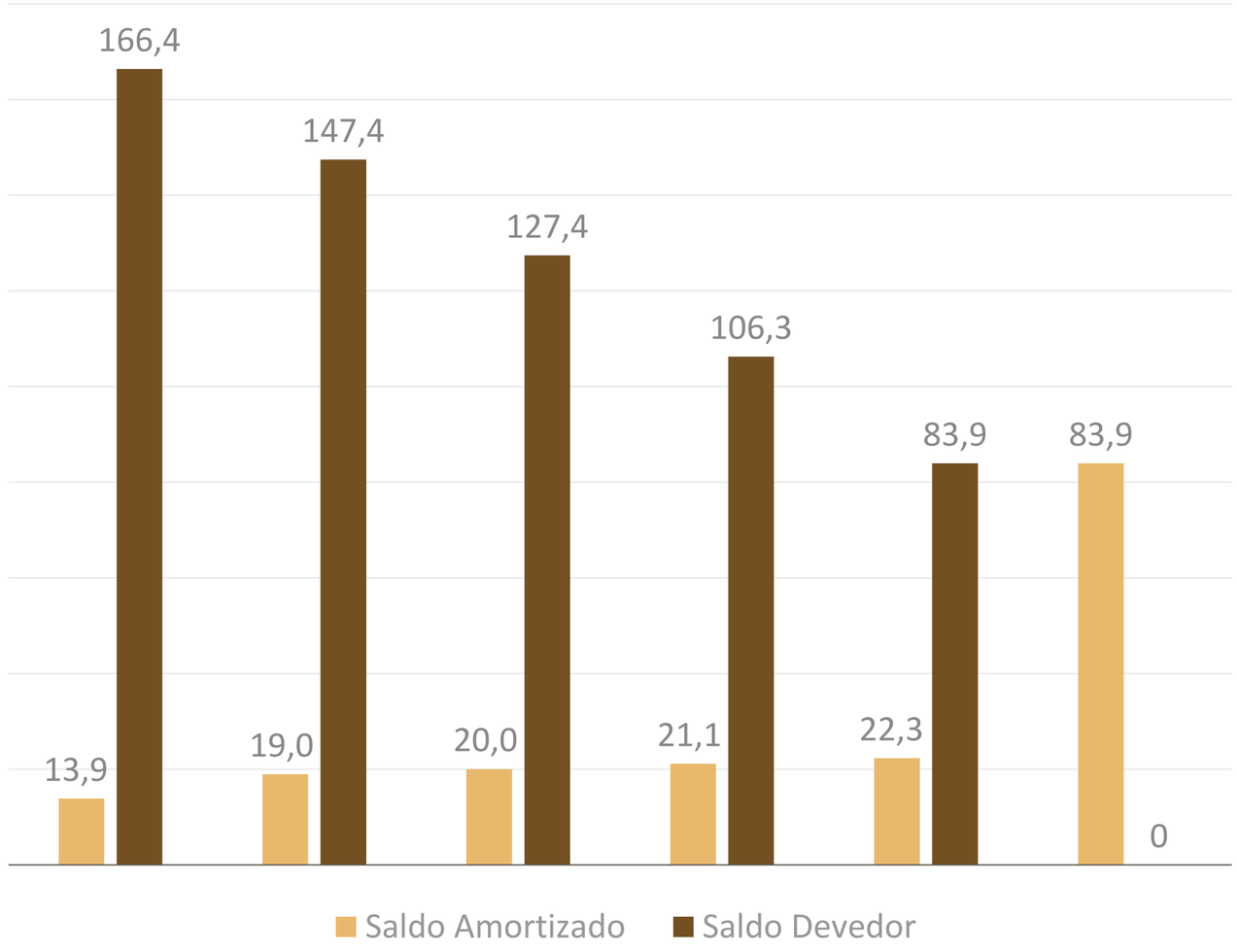
Alavancagem Financeira (em Milhões)



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 2026, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 4,72%.

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 variavam entre R$ 561,9 mil e R$ 662,6 mil;
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R$ 1,49 milhão até R$ 2,28 milhões;
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R$ 76,2 milhões em valores atuais.

Hoje, o NEWL11 possui um índice de cobertura[(1)] de 4,3 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, R$ 151,2 milhões de valor a mais 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 Group. Nota: (1) Razão entre o NOI (receita operacional líquida) do Fundo e a parcela de juros da dívida.

Radiografia do Portfólio de Imóveis

Setembro de 2026

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

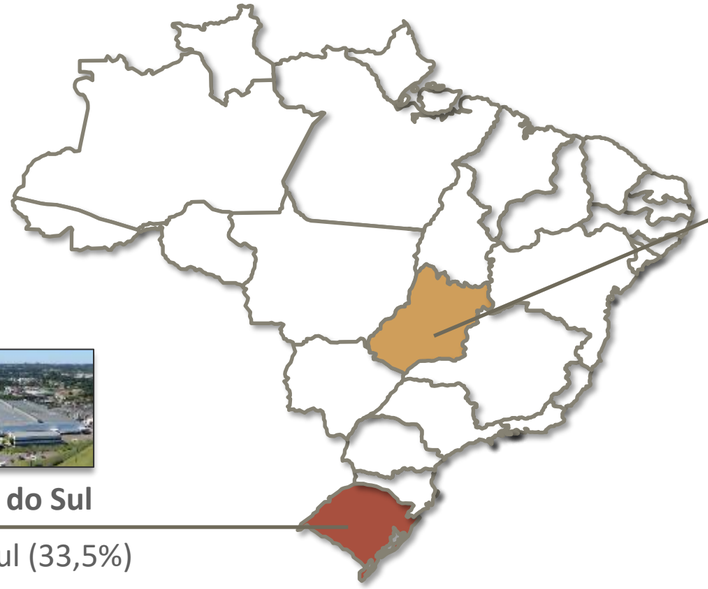
SET/25
Aprovação Projeto de Expansão NewLOG Goiânia

DEZ/25
Venda NewLOG Sorocaba

Fonte: NewPort Group.

Portfólio do Fundo

Receita (% Localização)



Goiás

Goiânia (66,5%)

Rio Grande do Sul

Caxias do Sul (33,5%)

Indicadores do Portfólio Imobiliário

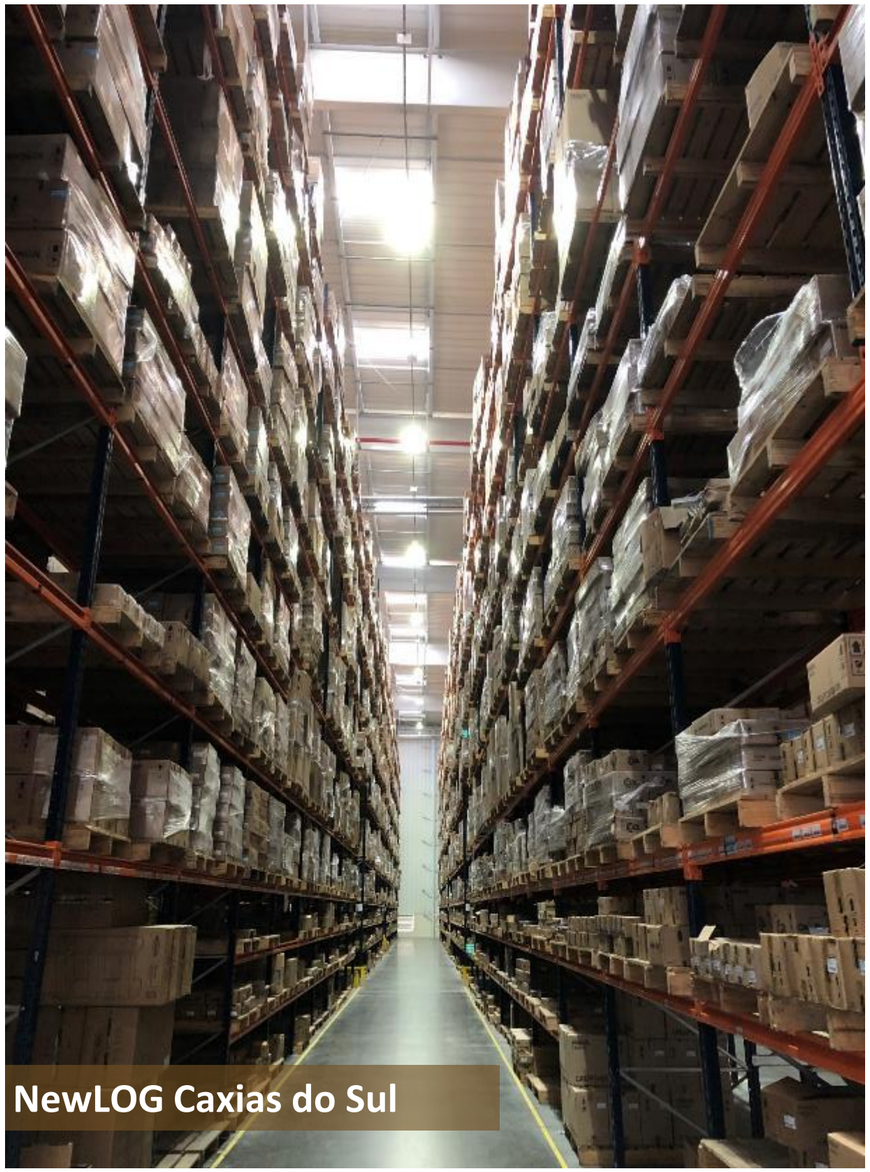
Imóveis	**2**
Área Bruta Locável[1] (m^2)	**111.037**
Vacância Física	**0,0%**
Vacância Financeira	**0,0%**
Aluguel Mensal Médio (R$/$m^2$)	**30,15**

Imóveis do Portfólio

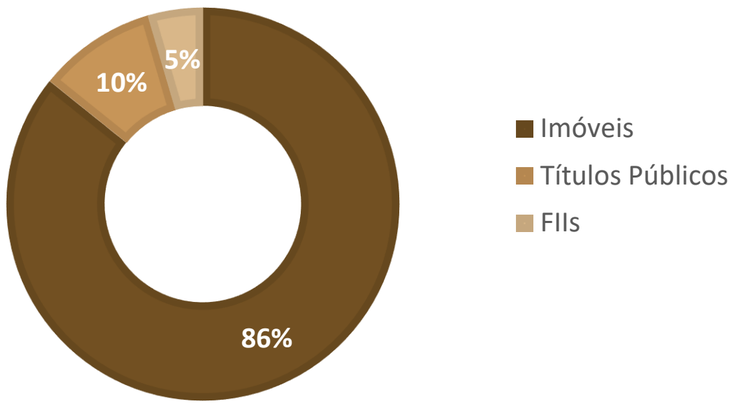
Ativo	Locatários	Área de Terreno (m^2)	Área Locável (m^2)	Vacância (%)	% da Receita
NewLOG Goiânia	**3**	**240.970**	**70.318**	**0,0%**	**66,5%**
NewLOG Caxias do Sul	**1**	**79.675**	**40.719**	**0,0%**	**33,5%**
Portfólio	**4**	**320.645**	**111.037**	**0,0%**	**100%**

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

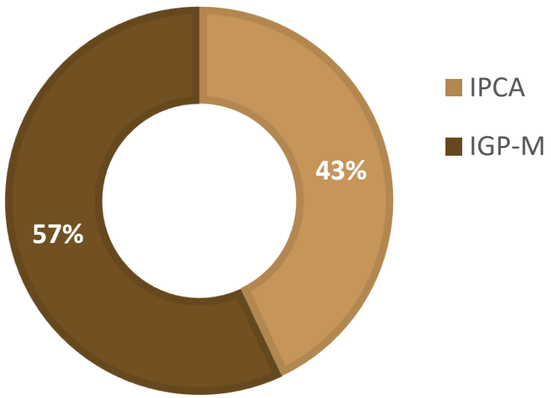
Portfólio do Fundo – Classes de Ativos, Locatários e Contratos de Locação



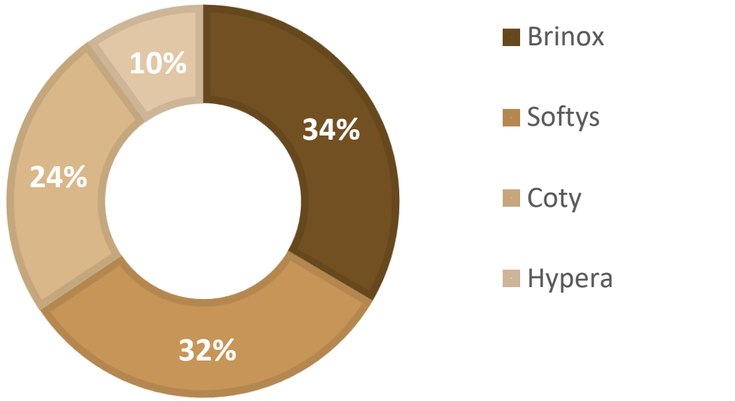
Classe de Ativos (% de ativos)



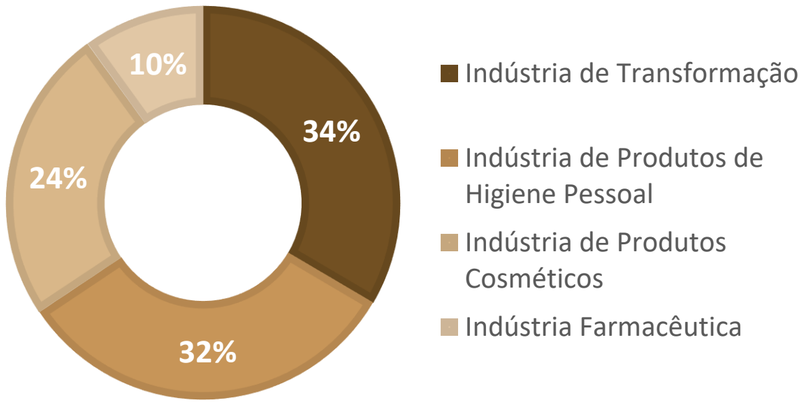
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



Por Atividade dos Locatários (% da Receita)



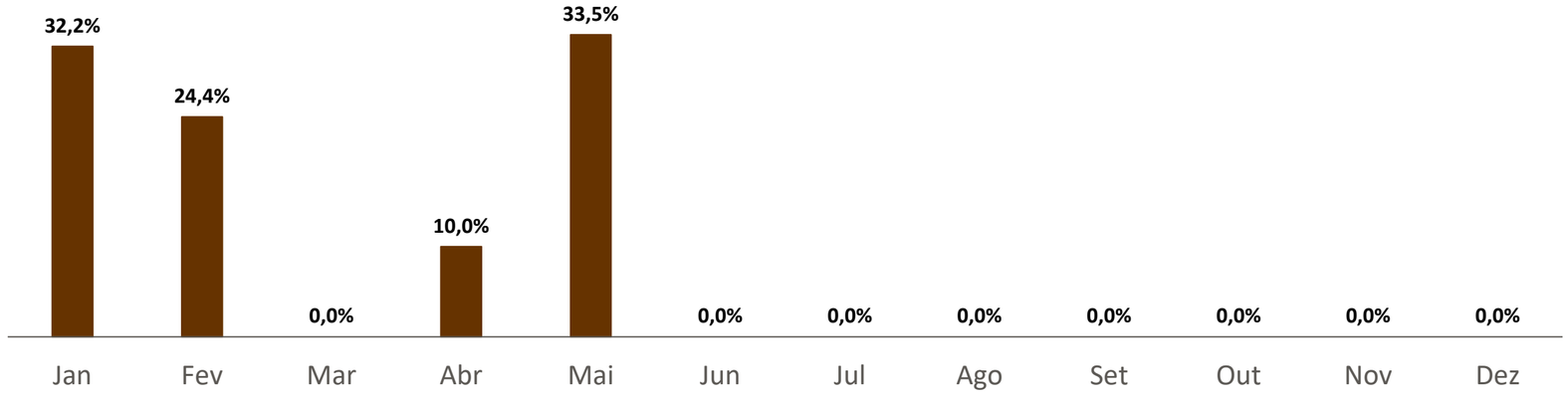
Fonte: NewPort Group.

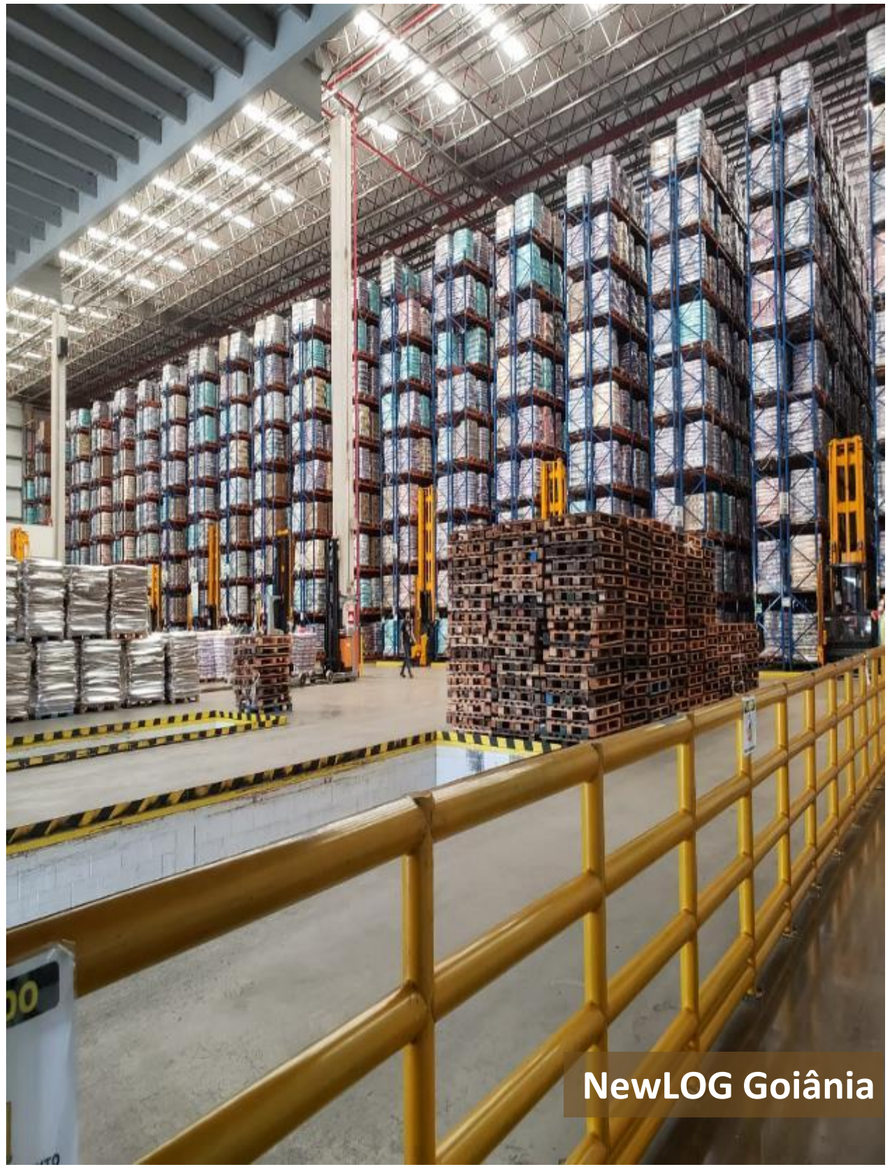
Setembro de 2026

Portfólio do Fundo – Vencimentos e Reajustes dos Contratos de Locação

Vencimento dos Contratos (% da Receita)

Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita)





Fonte: NewPort Group. 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
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
Localização privilegiada, com fácil acesso à Av. Perimetral Norte e BR-153

Fonte: NewPort Group.

NEWLOG Caxias do Sul

Setembro de 2026

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

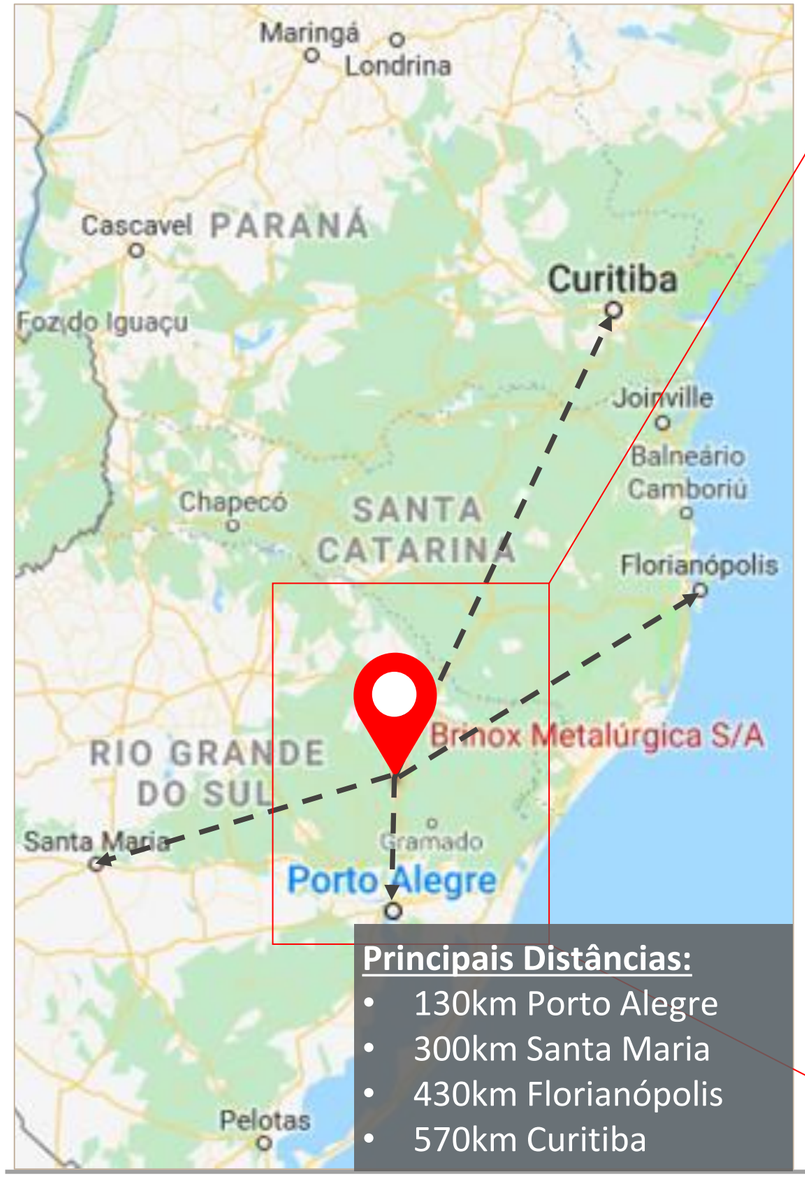
Aluguel Mensal Atual	**R$ 1.120.574,05** – reajuste anual pelo IPCA.
Contrato	Vencimento em 19 de maio de 2031
Multa por Rescisão Antecipada	• 12 aluguéis caso rescisão ocorra até o 60º mês; • 6 aluguéis a partir do 61º mês; • Devolução de descontos e isenções
Aviso Prévio	18 meses ocupados ou indenizados
Garantia	Fiança Corporativa

Movimentações Recentes

O Fundo foi notificado pela Brinox, locatária única do imóvel, acerca de sua intenção de desocupar e devolver a totalidade do ativo. Conforme comunicado no Fato Relevante, a locatária anunciou que irá cumprir o período de aviso prévio de 18 meses, portanto, não são esperados impactos imediatos na receita ou nos rendimentos do Fundo durante esse período.

Fonte: NewPort Group. 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 10 min.

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 Group.

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
- **8km** da BR-116
- **4,5km** do centro de Caxias do Sul/RS
- **130km** de Porto Alegre/RS

Fonte: NewPort Group.

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 Group. 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.

Fonte: NewPort Group.

NEWLOG Goiânia

Setembro de 2026

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	10	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 Group. 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	91,46
		Valor Parcela CRI(1):	140,00

	Valor Mensal (R$)	Valor/Cota(1) (R$/Cota)	*Yield*
Aluguel Atual	2.230.575,98	0,79	11,6%(2)
Serviço da Dívida	785.204,97	0,28	5,5%(3)
Rendimento Líquido	1.445.371,01	0,51	**19,0%**(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

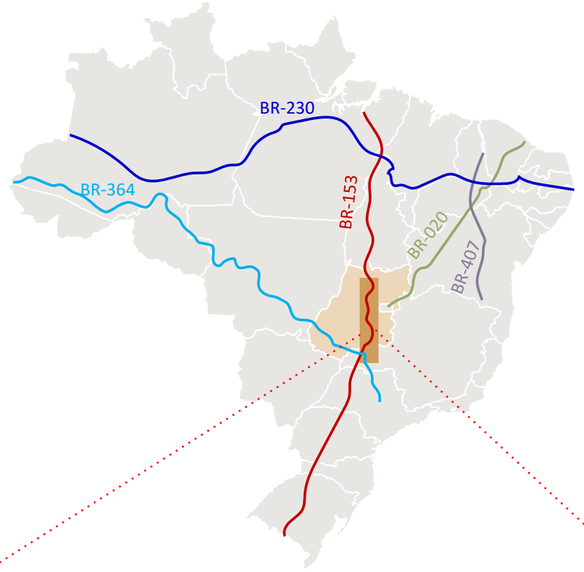
Saldo Devedor (R$ milhões)	Indexador	Prazo	Vencimento
171,1	IPCA	121 meses	28/05/2031

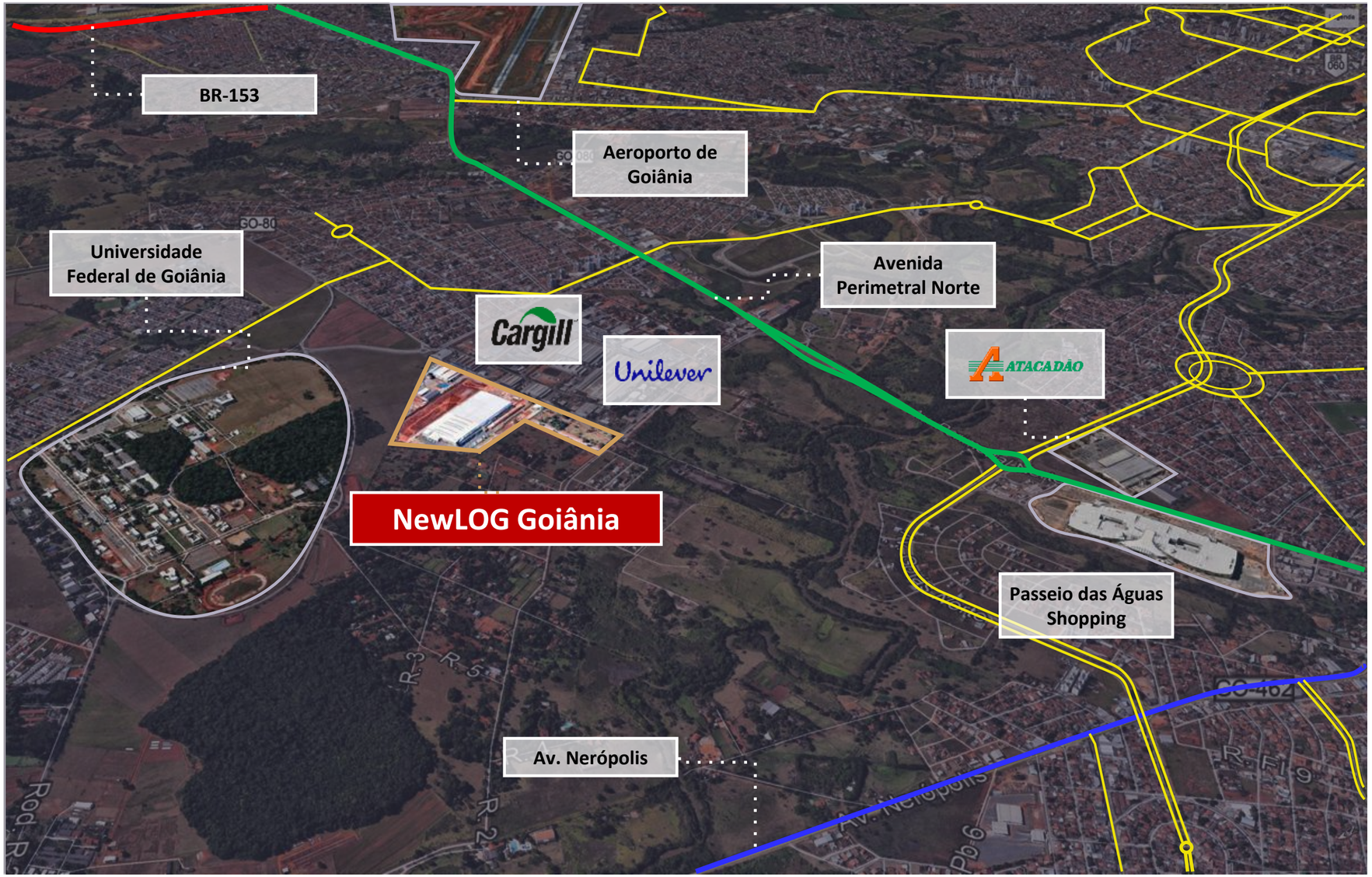
Carência de Juros	Carência de Amortização	Juros	Periodicidade de Pagamento
3 meses	37 meses	5,6%	Mensal

Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, o NewPort Group 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$ 76 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.

NewLOG Goiânia – Localização

Localização





Fonte: NewPort Group.

Setembro de 2026

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**
ABL Expansão	**2**	**46.830 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 Group.

Setembro de 2026

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:

Especialistas/Criação → Anvisa → Hypera Pharma → PDVs

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.

Lançamento de mais 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 R$ 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

GUCCI
TIFFANY & CO.
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.

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 R$ 1,5B e receita de R$ 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 inteligentes" – Marcas, produtos e serviços de qualidade.

Fonte: RI Softys.

Perguntas & Respostas

Perguntas e Respostas

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 variavam entre R$ 561,9 mil e R$ 662,6 mil;
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R$ 1,49 milhão até R$ 2,28 milhões;
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R$ 76,2 milhões em valores atuais.

É importante ressaltar que o NEWL11 possui hoje um índice de cobertura de 4,3 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$ 151,2 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.

A que se deve o aumento do saldo de CRIs que ocorreu em junho de 2026?

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 2026, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 4,72%, alterando o saldo devedor do CRI e, consequentemente, o Patrimônio Líquido do Fundo.

Perguntas e Respostas

Mailing NewPort Group

Com o objetivo de facilitar o acompanhamento dos Fundos, o NewPort Group disponibiliza um mailing informativo por meio do qual os investidores poderão receber, em seus e-mails cadastrados, atualizações relevantes, incluindo Relatórios Gerenciais, Comunicados de Rendimentos e Fatos Relevantes. O cadastro pode ser realizado pelo Link. Dúvidas, críticas ou sugestões podem ser encaminhadas para: contato@newportgp.com

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 do período considerado.
Retorno Absoluto: Valor de Mercado	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde o início até o fim do período considerado e a (des)valorização do valor de mercado da cota no mesmo período.
Retorno Absoluto: Valor Patrimonial	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde o início até o fim do período considerado 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.

Fonte: NewPort Group.

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 a 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.

Fonte: NewPort Group.

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 financiamento de operações com duração diária, tendo como garantias os títulos públicos federais.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m^2 em relação à 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 o NewPort Group 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 pelo NewPort Group. 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. O NewPort Group não está obrigado 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. O NewPort Group não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. O NewPort Group 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. O NewPort Group 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 do NewPort Group.

NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

RELATÓRIO MENSAL – SETEMBRO DE 2026

NEWPORT
GROUP

Rua Jerônimo da Veiga 164, 8º Andar A, Itaim Bibi – São Paulo, SP

www.newportgp.com