

Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 32.527.626/0001-47
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 30 de junho de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regulamentado pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2022, R\$385.593 mil, correspondentes a 157,33% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente mensurados pelo valor justo com base em dados não observáveis de mercado (nível 3 de mensuração a valor justo). O valor justo das propriedades para investimento foi determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira (“Laudo”), elaborado por empresa de avaliação independente, que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método de abordagem de receita (fluxo de caixa descontado).

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e do elevado grau de subjetividade na determinação de determinadas premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à propriedade para investimento incluíram, entre outros:

(i) o entendimento das principais atividades de controles internos relacionados ao processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade da metodologia e das principais premissas utilizados na elaboração do Laudo, tais como: receitas e despesas operacionais projetadas, taxas de crescimento e desconto; (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados no Laudo; e (iv) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo da propriedade para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Ênfase

Reapresentação de informações comparativas referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2021

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, o Administrador do Fundo reavaliou a apresentação da classificação entre circulante e não circulante, referentes aos valores a pagar de CRI e provisão caução, e concluiu pela reclassificação de tais valores do passivo circulante para o passivo não circulante. Consequentemente, os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2021, apresentados para fins de comparação, estão sendo reapresentados como previsto no pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento, regulamentado pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2022


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ


Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 0.81.401/O-5

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 30 DE JUNHO DE 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2021	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		26.381	10,76%	25.348	10,76%
Disponibilidades					
Bancos					
Bancos	12.a	205	0,08%	369	0,16%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Títulos de renda fixa					
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	8.742	3,57%	23.717	10,07%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Cotas de fundos imobiliários		14.360	5,86%	-	-
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS11")		12.820	5,23%	-	-
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS12")		1.540	0,63%	-	-
Valores a receber		3.074	1,20%	1.262	0,54%
Aluguéis a receber	6	2.946	1,20%	1.012	0,43%
Outros valores a receber		104	-	250	0,11%
Despesas antecipadas	5	24	0,01%	-	-
NÃO CIRCULANTE		385.593	157,33%	356.637	151,41%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados para renda	5	385.593	157,33%	356.637	151,41%
TOTAL DO ATIVO		411.974	168,09%	381.985	162,17%
PASSIVO					
CIRCULANTE		13.347	5,45%	10.664	4,53%
Taxa de administração	10.a	151	0,06%	169	0,07%
Taxa de performance		1.149	0,47%	866	0,37%
ITBI a pagar		-	-	155	0,07%
Valor a pagar CRI	5	8.591	3,51%	7.276	3,09%
Outras contas a pagar		-	0,00%	2	0,00%
Rendimentos a distribuir	9	3.456	1,41%	2.196	0,93%
NÃO CIRCULANTE		153.541	62,65%	135.773	57,64%
Valor a pagar CRI		153.381	62,58%	135.613	57,57%
Provisão de caução		160	0,07%	160	0,07%
TOTAL DO PASSIVO		166.888	68,09%	146.437	62,17%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		245.086	100,00%	235.548	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	209.531	85,49%	209.557	88,97%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d	(3.716)	-1,52%	(1.738)	-0,74%
Distribuição de resultados		(38.073)	-15,53%	(16.216)	-6,88%
Lucros acumulados		77.344	31,56%	43.945	18,66%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		411.974	168,09%	381.985	162,17%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2022	Exercício findo em 30/06/2021
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Ajuste ao valor justo	5	28.688	18.732
Receita de aluguéis	6	34.949	14.934
Compras e vendas de cotas de fundos de investimentos imobiliários		(1.144)	-
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		1.461	-
Manutenção e conservação de imóveis		-	-
Reembolsos de taxas condominiais		-	-
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		63.954	33.666
OUTROS ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS			
Rendas de aplicações em operações compromissadas		3	-
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LFT		700	191
Resultado de CRI		(26.359)	(2.889)
OUTRAS DESPESAS			
Taxa de administração	10	(1.905)	(1.646)
Taxa de performance	10	(2.063)	(1.240)
Taxa de fiscalização - CVM	10	(25)	(24)
Auditoria e custódia	10	(43)	(41)
Consultoria jurídica	10	(170)	-
Seguro	10	(327)	-
Outras despesas	10	(366)	(88)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		33.399	27.929
QUANTIDADE DE COTAS	8.a	2.033.099	2.033.352
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		16,43	13,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020		<u>85.652</u>	<u>11.917</u>	<u>97.569</u>
Integralização de cotas no exercício	8.a	122.266	-	122.266
Custos de emissão de cotas	8.d	(99)	-	(99)
Distribuição de rendimentos	9	-	(12.117)	(12.117)
Resultado líquido no exercício		-	27.929	27.929
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021		<u>207.819</u>	<u>27.729</u>	<u>235.548</u>
Devolução de cotas (direito de preferência não exercido)	8.a	(26)	-	(26)
Custos de emissão de cotas	8.d	(1.979)	-	(1.979)
Distribuição de rendimentos	9	-	(21.856)	(21.856)
Resultado líquido no exercício		-	33.399	33.399
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		<u>205.814</u>	<u>39.272</u>	<u>245.086</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	em 30/06/2022	em 30/06/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimento de aluguéis	6	33.015	14.552
Recebimento de Caução		-	160
Resultado com operações compromissadas		3	-
Aquisição de títulos públicos		(8.328)	(452.977)
Venda de títulos públicos		24.003	431.387
Pagamento da taxa de administração	10.a	(1.923)	(1.607)
Pagamento da taxa de performance	10.b	(1.780)	(374)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	10.c	(49)	(24)
Pagamento de seguro		(365)	-
Pagamento de serviços de manutenção dos imóveis		(66)	-
Recebimento pelo reembolso de taxas condominiais		-	-
Pagamento de consultoria jurídica		(170)	-
Demais recebimentos e pagamentos	10.c	(161)	(216)
CAIXA LÍQUIDO GERADO/CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		44.179	(9.099)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de propriedade para investimento	5	-	(102.368)
Gastos com propriedade para investimento		(423)	(178)
Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário		(15.504)	-
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		1.461	-
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		(14.466)	(102.546)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI		(7.276)	-
Recebimento bruto pela emissão de cotas	8.a/8.d	-	122.167
Devolução de cotas (direito de preferência não exercido)	8.a/8.d	(26)	-
Custo de emissão de cotas	8.a/8.d	(1.979)	-
Distribuição de rendimentos aos cotistas	9	(20.596)	(10.178)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		(29.877)	111.989
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(164)	344
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		369	25
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		205	369
Reconciliação do caixa			
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		33.399	27.929
Conciliação do resultado contábil com valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais			
Ajuste a valor justo		(28.688)	(18.732)
Cotas de fundos imobiliários		1.144	-
Variação da taxa de administração		(18)	39
Variação da taxa de performance		283	866
		6.120	10.102

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), inscrito sob o CNPJ nº 32.527.626/0001-47, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de julho de 2018, e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Renda - Gestão Ativa”.

O Fundo tem como público-alvo investidores em geral. Até 26 de dezembro de 2019, data em que as cotas do Fundo foram objeto de Oferta Pública de Distribuição, somente os investidores qualificados e profissionais estavam autorizados a investir no Fundo.

O Fundo tem por objetivo a participação em empreendimentos imobiliários de uso industrial ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo priorizará a aquisição de empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à Genial Gestão Ltda., anteriormente denominada BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (“Gestor”).

O Fundo contratou a Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda. (“Consultor”) para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários.

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado desde 27 de dezembro de 2019, sob o ticker NEWL11.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FIIs regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores das propriedades para investimentos e dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Reapresentação das demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo reavaliou a apresentação da classificação entre circulante e não circulante, referentes aos valores a pagar CRI e provisão caução e concluiu pela reclassificação de tais valores do passivo circulante para o passivo não circulante. Consequentemente, o Administrador do Fundo à luz do “CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro”, reapresentou seus saldos referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2021 visando comparabilidade entre os exercícios apresentados. As reapresentações efetuadas são restritas ao balanço patrimonial referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2021.

(Valores expressos em milhares de Reais)	2021 Divulgado	Reclassificação	2021 Reapresentado
PASSIVO CIRCULANTE	143.049	(135.773)	7.276
Valor a pagar CRI	142.889	(135.613)	7.276
Provisão Caução	160	(160)	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	135.773	135.773
Valor a pagar CRI	-	135.613	135.613
Provisão Caução	-	160	160

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Rendas de aplicações em operações compromissadas”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo ao custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários”. Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

Os rendimentos recebidos estão apresentados em “Rendimentos recebidos de fundos de investimentos imobiliários”.

Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

e. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

f. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

h. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

i. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

j. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

k. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

30/06/2022			
Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Título de renda fixa			
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	747	8.742	Após um ano
30/06/2021			
Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Título de renda fixa			
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	2.196	23.717	Após um ano

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a. Cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa

Em 30 de junho de 2022, as ações e cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa integrantes da carteira estão assim representados:

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	30/06/2022				
	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor de mercado
Cotas de fundos de investimento imobiliário					
CPTS11 - Capitânia Securities II FII	141.122	31.782.814	0,444%	13.959	12.820
CPTS12 - Capitânia Securities II FII	16.648	31.782.814	0,052%	1.545	1.540
				15.504	14.360

Movimentação do período

As movimentações ocorridas com os ativos acima estão apresentadas a seguir:

	Ações negociadas em bolsa
Compras e vendas	15.504
Ajuste ao valor justo	(1.144)
Saldos em 30/06/2022	14.360
Ativo circulante	14.360

No exercício findo em 30 de junho de 2022 o Fundo recebeu R\$1.461 de Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários. Não houve resultado no exercício findo em 30 de junho de 2021.

b. Imóveis

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento. O Fundo é detentor de 100% de participação nos imóveis abaixo descritos.

Caxias do Sul

Em 22 de outubro de 2019, o Fundo concluiu a aquisição e assinou a Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") do seguinte imóvel logístico-industrial localizado na Estrada RS-122, Caxias do Sul (RS):

- ✓ Imóvel localizado no Município de Caxias do Sul, Estrada Estadual RS-122, nº 32.503, matriculado perante o Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul sob o nº 105.614 ("Imóvel"), atualmente integralmente locado na modalidade atípica para a Companhia Brinox Metalúrgica S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 92.038.108/0001-91 ("Grupo Brinox"), empresa de destaque no setor da indústria de transformação e produção de utilidades domésticas. O imóvel tem área construída de 40.719 m² (quarenta mil e setecentos e dezenove metros quadrados).

O valor total pago pelo Imóvel foi de R\$82.440 ("Preço"). O valor pago a título de aluguel mensal era de R\$790 à época. Com a aquisição, o Fundo tornou-se o único titular do Imóvel e, consequentemente, dos direitos sobre a totalidade das receitas dos aluguéis pagos mensalmente pela locatária.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Sorocaba

Em 24 de junho de 2021, o Fundo concluiu a aquisição e assinou a Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) do seguinte imóvel localizado Avenida Jerome Case, 2.600, 3º Perímetro de Sorocaba-SP:

- ✓ Imóvel localizado no Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, caracterizado como Galpão A12, integrante do “Condomínio Sorocaba Business Park”, situado na Avenida Jerome Case, 2.600, 3º Perímetro de Sorocaba-SP, Bairro da Boa Vista, descrito na matrícula nº 173.049 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba -SP (“Matrícula”), integralmente ocupado pela Termopoly Industrial e Comercial Ltda. (“Termopoly”), inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.880.396/0001-19, por força de “Instrumento Particular de Locação para fins não residenciais”
- ✓ Em abril de 2022, o Locatário Termopoly apresentou notificação de saída do imóvel. O distrato foi assinado 8 de julho de 2022. Na mesma data, foi firmado contrato de locação com a Sistemat Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.961.060/0001-21.
- ✓ Imóvel com área privativa total coberta de 3.381,910 metros quadrados, área comum coberta edificada de 138,859 metros quadrados e área construída total de 3.520,769 metros quadrados, totalizando a área de terreno de 7.106,656 metros quadrados, inscrito na Prefeitura Municipal de Sorocaba-SP, sob o nº 76.33.46.0014.01.000 (“Imóvel”).

O valor total pago pelo Imóvel foi de R\$ 6.213 (“Preço”). O valor pago a título de aluguel mensal era de R\$49 à época.

Hypera - Goiânia

Em 08 de abril de 2021, o Fundo assinou o contrato de compra e venda do imóvel logístico-industrial ocupado por empresas de capital aberto, nacionais e multinacionais, localizado no município de Goiânia/GO, na Rua Iza Costa, nº 1.104:

- ✓ Imóvel localizado no município de Goiânia/GO, na Rua Iza Costa, nº 1.104, Ala “A” Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, CEP 74.666-003, melhor descrito na matrícula nº 110.734 do 2º Registro de Imóveis de Goiânia/GO, com área total de terreno de 244.103,70 m², inscrito na Prefeitura Municipal de Goiânia, sob o contribuinte nº 448.006.1000.0006 (“Imóvel”)
- ✓ O Fundo se torna titular do direito sobre a receita do aluguel pago mensalmente. O valor pago a título de aluguel mensal era de R\$1.740 à época.

O valor total do Imóvel foi de R\$ 231.464 (“Preço”). O Imóvel será pago pelo com recursos próprios, bem como com recursos advindos de emissão de operação de securitização que tenha como lastro eventual pagamento a prazo do Preço. O valor de R\$ 91.464 (“Parcela Equity”), foi pago na Data de fechamento e o restante, no montante de R\$ 140.000 (“Parcela CRI”), será pago em 121 (cento e vinte e uma) parcelas mensais.

Valor Justo

O critério de mensuração desses investimentos é o valor justo.

- i. Classificação e critério adotado na mensuração

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os Imóveis estão classificados como propriedade para investimento, imóveis acabados para renda.

Na avaliação do valor justo, foram aplicados os Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado para Venda, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo Método Evolutivo.

Os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as características físicas do Imóvel, avaliando-se a sua localização dentro da região em que está inserido.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

ii. Atualização das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2022 e 2021, os valores de mercado correspondentes as propriedades para investimento estão suportadas por avaliação externa elaborada pela Cushman & Wakefield Brasil, empresa independente especializada no setor imobiliário.

Em 30 de junho de 2022, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 8,75% ao ano para o imóvel Caxias do Sul e 8,50% ao ano para os imóveis Sorocaba e Hypera – Goiânia. Em 2021, a taxa de desconto foi de 8,25% para todos os imóveis. A taxa de desconto representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Caxias do Sul		Sorocaba		Hypera - Goiânia	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Saldo inicial	113.936	95.204	6.414	-	236.287	-
Custo de aquisição	-	-	-	6.368	-	236.128
Custos adicionais	-	-	51	46	217	159
Ajuste a valor justo	175	18.732	1.484	-	27.029	-
Saldo no final	114.111	113.936	7.949	6.414	263.533	236.287

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

iv. Obrigação por aquisição de imóvel

Hypera - Goiânia

Principais características do Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – Séries 392 da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.

Características CRIs - Hypera - Goiânia	392
Data de emissão	14/05/2021
Agente Fiduciário	Vórtx
Código IF B3	21E0514204
Valor total da série	R\$ 142.350
Remuneração	5,60% a.a.
Data de atualização	26 de junho de cada ano
Vencimento	28/05/2031
Quantidade de parcelas - Principal	84
Primeira parcela Principal	28/06/2024
Quantidade de parcelas Juros	118
Primeira parcela Juros	30/08/2021
Atualização monetária	IPCA

No exercício findo em 30 de junho de 2022, o resultado com a atualização dos CRIs deste empreendimento foi de R\$ 26.395 (2021 - R\$ 2.889).

6 RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis. Em 30 de junho de 2022 e de 2021, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de junho de 2022 e junho de 2021, respectivamente.

Descrição	30/06/2022	30/06/2021
Aluguéis a receber	2.946	1.012

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	2022	2021
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	34.949	14.934

Em Fato Relevante datado de 2 de julho de 2021, divulgado pelo Administrador, o Fundo celebrou um novo contrato de locação referente à totalidade da área bruta locável (“ABL”) do ativo denominado “NewPort Log Caxias do Sul”. O Contrato possui prazo de duração de 10 (dez) anos, com início em 19 de maio de 2021 e término em 18 de maio de 2031, substituindo os contratos ora vigentes. O valor mensal de aluguel é de R\$840. O Contrato prevê uma carência do aluguel com vencimento em junho de 2021 e a concessão de descontos no aluguel mensal de R\$ 1,96/m² até o 6º mês e de R\$ 0,98/m² do 7º ao 12º mês.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em Fato Relevante datado de 29 de junho de 2020, divulgado pelo Administrador, dando sequência aos fatos relevantes anteriormente publicados em 30 de abril e em 5 de junho de 2020, o Fundo concluiu a formalização do acordo e assinou o aditivo com o Grupo Brinox (“Locatária”). Este acordo definiu as regras de diferimento do pagamento de aluguel dos meses de maior impacto em decorrência da pandemia do Covid-19 nas operações da Locatária e a contratação de uma Fiança Bancária em caso de um novo evento de inadimplemento. Com a conclusão deste acordo, o saldo de aluguéis diferidos será pago em 12 (doze) parcelas iguais a partir de outubro de 2020. Desta forma o novo cronograma de pagamento dos aluguéis seguirá a tabela a seguir:

Mês de vencimento do aluguel	% da receita contratada
Abr/2020	0%
Mai/2020	26%
Jun/2020	67%
Jul/2020	9%
Ago/2020	100%
Set/2020	100%
Out/2020	128%
Nov/2020 a Set/2021	128%

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e do seu contrato de locação.

a. Fatores de risco

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

c. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômicas ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos aos quais o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações de ativos do Fundo podendo ocasionar, conforme o caso a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

f. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da ausência de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e de recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida no Regulamento do Fundo representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente o valor das cotas.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

j. Risco de potencial conflito de interesse

O Administrador poderá pertencer ao mesmo grupo econômico do Gestor (sujeito à aprovação, pelo Banco Central do Brasil - BACEN, da aquisição do Administrador), portanto, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração da carteira do Fundo, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, bem como a eventual decisão pela rescisão do contrato com ele celebrado, poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as partes.

k. Risco de vacância

Considerando que o Fundo tem por objetivo preponderante a locação de Imóvel, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar a vacância.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

l. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o Art. nº 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos.

Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo e os locatários sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

m. Risco de desvalorização do Imóvel

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

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 4.500.000 cotas, com valor unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$450.000, em 7 séries, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476/2009, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10 cotas, observada, ainda, a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$85.000.

Em 26 de dezembro de 2019, o Fundo encerrou a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. No âmbito desta oferta, foram subscritas 1.454.034 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, com um montante total de R\$145.403, acrescido do custo de distribuição de R\$2,00 (dois reais) por cota.

No âmbito da:

- (i) 1ª Série, foram subscritas 237.758 cotas, no montante total de R\$23.776, as quais foram integralizadas no dia 27 de setembro de 2019;
- (ii) 2ª Série, foram subscritas 52.016 cotas, no montante total de R\$5.201, as quais foram integralizadas no dia 18 de outubro de 2019;
- (iii) 5ª Série, foram subscritas 1.019 cotas, no montante total de R\$102, as quais foram integralizadas no dia 22 de outubro de 2019;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (iv) 6ª Série, foram subscritas 206.084 cotas, no montante total de R\$20.608, as quais não foram integralizadas; e
- (v) 7ª Série, foram subscritas 957.157 cotas, no montante total de R\$95.716, das quais 565.000 cotas, no montante total de R\$56.500, foram integralizadas, no dia 18 de outubro de 2019. Desta série, não foram integralizadas 392.157 cotas, no montante total de R\$39.216.

Na 1ª Emissão de Cotas foram subscritas e integralizadas 855.793 cotas e as 598.241 cotas restantes não integralizadas foram canceladas.

Além das integralizações de cotas descritas anteriormente, houve um saldo residual do custo da emissão de cotas, no valor de R\$73, que foi adicionado ao patrimônio líquido do Fundo.

Em Ato do Administrador de 04 de novembro de 2020, foi aprovada a possibilidade de emissão de novas cotas do Fundo. Na 2ª Emissão, foram ofertadas 3.438.451 cotas, com valor unitário inicial de R\$101,79 (cento e um reais e setenta e nove centavos) cada, no montante de até R\$350.000, em 7 séries, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476/2009, tendo respeitado o montante mínimo de R\$40.000, correspondente a 392.966 novas cotas.

Em 26 de agosto de 2021, o Fundo encerrou a distribuição pública da 2ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. No âmbito desta oferta, foram subscritas 1.627.632 cotas, no valor de R\$101,79 (cem e um reais setenta e nove centavos) cada uma, acrescido do custo de distribuição de R\$2,04 (dois reais e quatro centavos) por cota, com um montante total de R\$168.997.

No âmbito do(a):

- (i) Direito de preferência, foram subscritas 390.934 cotas, no montante total de R\$40.591, as quais foram integralizadas no dia 5 de fevereiro de 2021;
- (ii) 1ª Série, foram subscritas 177.527 cotas, no montante total de R\$18.433, as quais foram integralizadas no dia 26 de abril de 2021;
- (iii) Não foram subscritas cotas nas 2ª, 3ª, 4ª e 6ª Séries.
- (iv) 7ª Série, foram subscritas 1.059.424 cotas, no montante total de R\$110.000, das quais 609.098 cotas, no montante total de R\$63.242, foram integralizadas, no dia 12 de maio de 2021. Até 30 de junho de 2022, não haviam sido integralizadas 450.326 cotas, no montante total de R\$46.757.

As 450.326 cotas restantes da 2ª emissão serão integralizadas por meio de chamadas de capital futuras. No exercício findo em 30 de junho de 2022 não ocorreram integralizações de cotas.

Em 31 de agosto de 2021, houve a redução de 253 cotas da 2ª emissão, referente a devolução de R\$ 26 do direito de preferência não exercido na 2ª emissão de cotas.

Em 30 de junho de 2022, o valor das cotas integralizadas é de R\$ 209.531 e os custos relacionados a emissão de cotas é de R\$ 3.716 totalizando R\$ 205.815.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a amortização de cotas do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos relacionados à segunda emissão de cotas totalizando o valor de R\$ 1.978 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$99 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Até o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos relacionados às emissões de cotas totalizando o valor de R\$ 3.716 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

e. Negociações

A partir de 27 de dezembro de 2019, estavam liberadas para negociação o montante total de 855.793 cotas subscritas e integralizadas, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), sob o código de negociação “NEWL11” e código ISIN “BRNEWLCTF004”. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas fazem jus às distribuições de rendimentos em igualdade de condições.

Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês são demonstrados a seguir:

Data do fechamento	Valor da cota de fechamento (em R\$)
31/07/2020	98,00
31/08/2020	101,50
30/09/2020	101,99
30/10/2020	106,00
30/11/2020	105,70
30/12/2020	105,00
29/01/2021	106,00
26/02/2021	105,47
31/03/2021	103,50
30/04/2021	104,10
31/05/2021	105,87
30/06/2021	104,95
30/07/2021	106,60
31/08/2021	102,00
30/09/2021	99,34
29/10/2021	92,85
30/11/2021	92,25
30/12/2021	99,00
31/01/2022	103,70
25/02/2022	101,23
31/03/2022	100,80
29/04/2022	99,99
31/05/2022	94,97
30/06/2022	93,00

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, foram apurados rendimentos a distribuir, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 30/06/2022	Exercício findo em 30/06/2021
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	63.954	33.666
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(30.555)	(5.737)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	33.399	27.929
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(35.925)	(19.039)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	27.819	3.826
(+) Receitas apuradas pelo regime de competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.262	-
(-) Despesas registradas pelo regime de competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(3.548)	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	23.007	12.686
Rendimento distribuído	21.856	12.117
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95%	96%
Rendimento distribuído no período	18.400	9.921
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	3.456	2.196

10 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e consultoria imobiliária do Fundo, será devida a taxa de administração, calculada da seguinte forma:

- (i) até que o Fundo não esteja listado na B3: (a) 0,95% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for igual ou inferior a R\$500.000; (b) 0,85% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for superior a R\$500.000 e igual ou inferior a R\$1.000.000; (c) 0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for superior a R\$1.000.000; ou
- (ii) a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,95% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado igual ou inferior a R\$500.000; ou

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii) a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,85% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$500.000 e igual ou inferior a R\$1.000.000; ou
- (iv) a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,75% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$1.000.000.

Será observado o valor mínimo mensal de R\$130, atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.905 (R\$ 1.646 - 2021).

b. Taxas de performance

O Fundo pagará ao Consultor Imobiliário a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo (“Taxa de Performance”) do que exceder 5,0% ao ano, atualizado pela variação acumulada do IPCA, sempre calculado pro-rata temporis (“Benchmark”). O valor devido à título de taxa de performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer.

O primeiro período de apuração da taxa de performance compreenderá o período desde a primeira data de integralização de cotas da 1ª Emissão do Fundo, em 27 de setembro de 2019, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o a despesa com taxa de performance foi de R\$ 914 (R\$ 1.240 - 2021).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2022		Exercício findo em 30/06/2021	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	236.609	-	125.940	-
Taxa de fiscalização - CVM	(25)	(0,01)	(24)	(0,02)
Auditoria e custódia	(43)	(0,02)	(41)	(0,03)
Consultoria jurídica	(170)	(0,07)	-	-
Seguro	(327)	(0,14)	-	-
Outras despesas	(366)	(0,15)	(88)	(0,09)
Total	(931)	(0,39)	(153)	(0,14)

11 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio (R\$)	Valor da cota (R\$)	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade da cota (%)
30/06/2022	236.609	121,0807	2.033.099	4,52
30/06/2021	125.940	115,8422	2.033.352	1,60

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2021, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 205 e R\$ 369, respectivamente, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, Gestor e/ou ao Consultor, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, consultoria, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Despesa	Parte Relacionada	2022	2021
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	363	254
Taxa de consultoria	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	1.502	1.367
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	40	25
Taxa de Performance	Banco Genial S.A.	914	1.240
Passivo			
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	151	169
Taxa de performance a pagar	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	1.149	866

c. Operações de renda fixa

Em atendimento à Instrução nº 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de operações compromissadas realizadas com o Administrador:

Mês/Ano	Operações realizadas relacionadas/total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC	Parte Relacionada
03/2021	100,00	0,74	0,9697	Banco Genial S.A.
04/2021	100,00	0,56	0,9696	Banco Genial S.A.
05/2021	100,00	21,43	0,9601	Banco Genial S.A.
07/2021	100,00	0,30	0,9905	Banco Genial S.A.
10/2021	100,00	0,67	0,9691	Banco Genial S.A.

Em atendimento à Instrução CVM nº 514/11, a seguir estão apresentados os quadros contendo informações referentes às operações de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com o Administrador do Fundo:

Mês/Ano	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/total de operações definitivas com títulos públicos federais (%)	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo (%)	Preço praticado/ preço médio (ponderado pelo volume)	Parte Relacionada
07/2020	100,00	0,34	0,9999	Banco Genial S.A.
08/2020	100,00	0,27	0,9999	Banco Genial S.A.
09/2020	100,00	0,54	1,0000	Banco Genial S.A.
10/2020	100,00	0,63	0,9986	Banco Genial S.A.
11/2020	100,00	0,66	0,9995	Banco Genial S.A.
12/2020	100,00	0,50	0,9982	Banco Genial S.A.
01/2021	100,00	0,81	1,0003	Banco Genial S.A.
02/2021	100,00	8,21	1,0007	Banco Genial S.A.
03/2021	100,00	0,08	0,9978	Banco Genial S.A.
04/2021	100,00	1,70	0,9999	Banco Genial S.A.
05/2021	100,00	6,96	0,9982	Banco Genial S.A.
06/2021	100,00	0,75	0,9980	Banco Genial S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Mês/Ano	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/total de operações definitivas com títulos públicos federais (%)	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo (%)	Preço praticado/ preço médio (ponderado pelo volume)	Parte Relacionada
07/2021	100,00	0,05	0,9985	Banco Genial S.A.
08/2021	100,00	0,91	0,9988	Banco Genial S.A.
09/2021	100,00	0,71	1,0052	Banco Genial S.A.
10/2021	100,00	0,23	0,9994	Banco Genial S.A.
11/2021	100,00	0,21	0,9999	Banco Genial S.A.
12/2021	100,00	0,30	0,9999	Banco Genial S.A.
01/2022	100,00	0,26	0,9999	Banco Genial S.A.
02/2022	100,00	0,19	0,9997	Banco Genial S.A.
03/2022	100,00	0,34	0,9999	Banco Genial S.A.
04/2022	100,00	0,45	0,9998	Banco Genial S.A.
05/2022	100,00	0,06	0,9995	Banco Genial S.A.
06/2022	100,00	0,45	0,9998	Banco Genial S.A.

13 TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FIs, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o FI que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FI, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, em seu Art. 36, prevê que os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos FIs, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o Art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FIs por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (Art. 40 da IN/RFB nº 1.585/2015).

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador (<http://www.bancoplural.com>), do Gestor (<http://www.newport-realestate.com/>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

16 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

17 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

18 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3e, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022 e de 2021:

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letras Financeiras do Tesouro	8.742	-	-	8.742
Cotas de FII - Bolsa	14.360			14.360
Propriedades para investimento	-	-	385.593	385.593
Total do ativo	823.102	-	385.593	408.695
Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letras Financeiras do Tesouro	23.717	-	-	23.717
Propriedades para investimento	-	-	356.637	356.637
Total do ativo	23.717	-	356.637	380.354

19 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pela COVID-19. O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos advindos da pandemia de COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade de alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

21 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 14 de julho de 2022 o Fundo realizou o pagamento do saldo remanescente de distribuição de rendimentos, no montante de R\$ 3.456.

Até a divulgação destas demonstrações financeiras, o fundo realizou pagamento de R\$ 3.660 referente a distribuição de rendimentos do terceiro trimestre de 2022.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ nº 097090/O-4