

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 2023 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 2023 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 2023, 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, regulamentadas 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 corrente. 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 possuía, em 30 de junho de 2023, R\$424.524 mil, correspondentes a 152,73% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente remensurados ao seu valor justo com base em metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras.

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 415 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 às propriedades para investimento incluíram, entre outros:

(i) a avaliação da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador do Fundo; (ii) o envolvimento dos nossos especialistas internos em avaliação patrimonial, para nos auxiliar na revisão da metodologia, avaliação da razoabilidade das principais premissas de “valuation” utilizadas no laudo das propriedades para investimento e verificação da acuracidade matemática do fluxo de caixa descontado; (iii) a avaliação da razoabilidade das principais premissas operacionais utilizadas; e (iv) 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 das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

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 regulamentados por meio da ICVM 516/11 e 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:

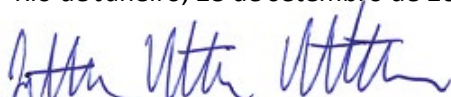
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 corrente, 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 2023


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


Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		26.257	9,45%	26.381	10,76%
Disponibilidades					
Bancos					
Bancos	12.a	234	0,08%	205	0,08%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Títulos de renda fixa					
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	9.388	3,38%	8.742	3,57%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Cotas de fundos imobiliários		13.448	4,84%	14.360	5,86%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS11")		13.448	4,84%	12.820	5,23%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS12")		-	-	1.540	0,63%
Valores a receber		3.187	1,14%	3.074	1,20%
Aluguéis a receber	6	3.151	1,13%	2.946	1,20%
Despesas antecipadas	5	25	0,01%	24	0,01%
Outros valores a receber		11	-	104	-
NÃO CIRCULANTE		424.524	152,73%	385.593	157,33%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados para renda	5	424.524	152,73%	385.593	157,33%
TOTAL DO ATIVO		450.781	162,17%	411.974	168,09%
PASSIVO					
CIRCULANTE		14.226	5,12%	13.347	5,45%
Taxa de administração	10.a	168	0,06%	151	0,06%
Taxa de performance		1.224	0,44%	1.149	0,47%
Valor a pagar CRI	5	9.735	3,50%	8.591	3,51%
Rendimentos a distribuir	9	2.785	1,00%	3.456	1,41%
Outras contas a pagar		314	0,11%	-	0,00%
NÃO CIRCULANTE		158.594	57,06%	153.541	62,65%
Valor a pagar CRI	5	158.594	57,06%	153.381	62,58%
Provisão de caução		-	-	160	0,07%
TOTAL DO PASSIVO		172.820	62,17%	166.888	68,09%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		277.961	100,00%	245.086	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	207.819	74,77%	209.531	85,49%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d	(2.005)	-0,72%	(3.716)	-1,52%
Lucros acumulados		72.147	25,96%	39.271	16,02%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		450.781	162,17%	411.974	168,09%

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.)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 2022

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

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2023	Exercício findo em 30/06/2022
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Ajuste ao valor justo	5	38.752	28.688
Receita de aluguéis	6	36.750	34.949
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários		(912)	(1.144)
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		1.582	1.461
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		76.172	63.954
OUTROS ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS		(14.391)	(25.656)
Rendas de aplicações em operações compromissadas		-	3
Apropriação de rendimentos - LFT		849	627
Valorização a valor justo - LFT		(16)	75
Resultado com título público - LFT		3	(2)
Resultado de CRI		(15.227)	(26.359)
OUTRAS DESPESAS		(4.875)	(4.899)
Taxa de administração	10	(1.961)	(1.905)
Taxa de performance	10	(2.364)	(2.063)
Taxa de fiscalização - CVM	10	(30)	(25)
Auditoria e custódia	10	(104)	(43)
Consultoria jurídica	10	(319)	(170)
Seguro	10	(37)	(327)
Outras despesas	10	(60)	(366)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		56.906	33.399
QUANTIDADE DE COTAS	8.a	2.033.099	2.033.099
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		27,99	16,43

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Custos de emissão de cotas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021		<u>209.557</u>	<u>(1.738)</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>209.531</u>	<u>(3.717)</u>	<u>39.272</u>	<u>245.086</u>
Integralização de cotas no exercício	8.a	(1.712)	-	-	(1.712)
Custos de emissão de cotas	8.d	-	1.712	-	1.712
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(24.031)	(24.031)
Resultado líquido no exercício		-	-	56.906	56.906
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		<u>207.819</u>	<u>(2.005)</u>	<u>72.147</u>	<u>277.961</u>

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.)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 2022

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

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2023	Exercício findo em 30/06/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimento de aluguéis	6	36.556	33.015
Resultado com operações compromissadas		-	3
Aquisição de títulos públicos		(8.587)	(8.328)
Venda de títulos públicos		8.777	24.003
Pagamento da taxa de administração	10.a	(1.944)	(1.923)
Pagamento da taxa de performance	10.b	(2.289)	(1.780)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	10.c	(30)	(49)
Pagamento de seguro		349	(365)
Pagamento de serviços de manutenção dos imóveis		91	(66)
Pagamento de consultoria jurídica		(319)	(170)
Demais recebimentos e pagamentos	10.c	(407)	(161)
		<u>32.197</u>	<u>44.179</u>
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Gastos com propriedade para investimento		(179)	(423)
Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário		-	(15.504)
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		1.582	1.461
CAIXA LÍQUIDO APLICADO (CONSUMIDO) NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>1.403</u>	<u>(14.466)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI		(8.869)	(7.276)
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	(24.702)	(20.596)
CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		<u>(33.571)</u>	<u>(29.877)</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>29</u>	<u>(164)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		205	369
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		234	205

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

(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
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

(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 significativamente diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 28 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

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”.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

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 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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

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.
- 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

- 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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

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.

A principal fonte 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.

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.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

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

30/06/2023			
Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Título de renda fixa			
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	711	9.388	Após um ano
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

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a. Cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa

Em 30 de junho de 2023, as cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa integrantes da carteira estão assim representados:

30/06/2023					
	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor Justo
Cotas de fundos de investimento imobiliário					
CPTS11 - Capitânia Securities II FII	157.770	31.782.814	0,4964%	14.680	13.448
				14.680	13.448

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

Movimentação do exercício

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

	Cotas de FIIs negociadas em bolsa
Saldo inicial	14.360
Resultado com aplicações em cotas de FIIs	(912)
Saldos em 30/06/2023	13.448
Ativo circulante	13.448

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

	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:

	Cotas de FIIs negociadas em bolsa
Saldo Inicial	0
Compras e vendas	15.504
Resultado com aplicações em cotas de FIIs	(1.144)
Saldos em 30/06/2022	14.360
Ativo circulante	14.360

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo recebeu R\$ 1.582 (R\$1.461 – em 30 de junho de 2022) de Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários.

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):

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

- ✓ 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 do 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. Atualmente o valor pago a título de aluguel mensal é de R\$ 981.

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 Sistemal 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.

Atualmente o valor pago a título de aluguel mensal é de R\$ 78.

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, com 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 (“Imóvel”).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

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 imóvel tem atualmente três locatários, Hypera, Falcon (Ontex) e Coty, que pagam a título de aluguel mensal os respectivos valores: R\$ 311, R\$1.010 e R\$779.

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

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

Na avaliação do valor justo, foram aplicados o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor Justo, 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 2023 e 2022, os valores justos 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 2023 e em 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. 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. A avaliação externa leva em consideração a localização dos imóveis e as pesquisas realizadas na região para apurar o valor do m².

Em 30 de junho de 2023 e 2022, ocorreu a manutenção da taxa de desconto tomando como base a sua situação mercadológica nos respectivos exercícios, a qualidade/especificações/estado de conservação do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

	Caxias do Sul		Sorocaba		Hypera - Goiânia		Composição Final	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	114.111	113.936	7.949	6.414	263.533	236.287	385.593	356.637
Custos adicionais	-	-	-	51	179	217	179	268
Ajuste a valor justo	15.941	175	608	1.484	22.203	27.029	38.752	28.688
Saldo no final	130.052	114.111	8.557	7.949	285.915	263.533	424.524	385.593

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. (“Emissora”)

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

É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela CCI, que lastreiam a emissão dos CRI, a alienação fiduciária, a conta centralizadora, os recursos decorrentes dos investimentos permitidos, o fundo de reserva e o fundo de despesas segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do patrimônio separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

Com exceção do regime fiduciário, os CRIs não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, no entanto, a HYPERA S.A. (“Cedente”) outorgou a Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

O rating não é aplicável para o CRI.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o resultado com a atualização dos CRIs deste empreendimento foi de R\$ 15.227 (em 30 de junho de 2022 - R\$ 26.359).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

6 RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis. Em 30 de junho de 2023 e de 2022, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de junho de 2023 e junho de 2022, respectivamente.

Descrição	2023	2022
Aluguéis a receber	3.151	2.946

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	2023	2022
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	36.750	34.949

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

(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.

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
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

(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;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

- (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;
- (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. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 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.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Administrador identificou que o montante de R\$1.712 referente ao custo da oferta da 1 a 3ª série da 1ª emissão havia sido registrado indevidamente na rubrica de “Cotas integralizadas” ao invés de “(-) Custos de emissão de cotas”. Por tratar-se de uma simples reclassificação entre contas, a mesma foi efetuada dentro do corrente exercício.

Em 30 de junho de 2023 e 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\$ 205.814.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

Em 30 de junho de 2023 não ocorreram integralizações de cotas.

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.

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 2023, o Administrador identificou que o montante de R\$1.712 referente ao custo da oferta da 1 a 3ª série da 1ª emissão havia sido registrado indevidamente na rubrica de “Cotas integralizadas” ao invés de “(-) Custos de emissão de cotas”. Por tratar-se de uma simples reclassificação entre contas, a mesma foi efetuada dentro do corrente exercício.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo não incorreu em gastos relacionados às emissões 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\$)
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

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

Data do fechamento	Valor da cota de fechamento (em R\$)
31/03/2022	100,80
29/04/2022	99,99
31/05/2022	94,97
30/06/2022	93,00
30/07/2022	94,40
31/08/2022	102,95
30/09/2022	101,38
29/10/2022	101,41
30/11/2022	98,06
30/12/2022	97,50
31/01/2023	99,39
25/02/2023	100,40
31/03/2023	100,15
29/04/2023	100,00
31/05/2023	100,63
30/06/2023	107,93

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Conforme regulamento e Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, 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 2023 e 2022, foram apurados rendimentos a distribuir, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 30/06/2023	Exercício findo em 30/06/2022
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	110.164	63.954
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(53.258)	(30.555)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	56.906	33.399
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(50.770)	(35.925)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	19.717	27.819
(+) Receitas apuradas pelo regime de competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	3.074	1.262
(-) Despesas registradas pelo regime de competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(4.176)	(3.548)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	24.751	23.007
Rendimento distribuído	24.031	21.856
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97%	95%
Rendimento distribuído no período	24.702	18.400
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	2.785	3.456

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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra 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
- (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 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.961 (R\$ 1.905 – exercício findo em 30 de junho de 2022).

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o a despesa com taxa de performance foi de R\$ 2.364 (R\$ 2.063 – exercício findo em 30 de junho de 2022).

c. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2023		Exercício findo em 30/06/2022	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	245.220	-	236.609	-
Taxa de fiscalização - CVM	(30)	(0,01)	(25)	(0,01)
Auditoria e custódia	(104)	(0,04)	(43)	(0,02)
Consultoria jurídica	(319)	(0,13)	(170)	(0,07)
Seguro	(37)	(0,02)	(327)	(0,14)
Outras despesas	(60)	(0,02)	(366)	(0,15)
Total	(550)	(0,22)	(931)	(0,39)

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 (%)
30/06/2023	245.220	136,7178	2.033.099	13,41
30/06/2022	236.609	121,0807	2.033.099	4,52

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 2023 e 2022, 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 2023 e de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 234 e R\$ 205, respectivamente, se encontra apresentado na rubrica “Disponibilidades” do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, 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 AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

Despesa	Parte Relacionada	2023	2022
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	361	363
Taxa de consultoria	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	1.559	1.502
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	40	40
Taxa de Performance	Banco Genial S.A.	2.364	2.063
Passivo			
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	168	151
Taxa de performance a pagar	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	1.224	1.149

c. Operações de renda fixa

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
07/2022	100,00	0,33	0,9996	Banco Genial S.A.
08/2022	100,00	0,22	0,9997	Banco Genial S.A.
09/2022	100,00	0,08	0,9993	Banco Genial S.A.
10/2022	100,00	0,41	1,0001	Banco Genial S.A.
11/2022	100,00	0,26	0,9969	Banco Genial S.A.
12/2022	100,00	0,31	1,0001	Banco Genial S.A.
01/2023	100,00	0,25	0,9995	Banco Genial S.A.
02/2023	-	-	-	Banco Genial S.A.
03/2023	100,00	0,21	0,9995	Banco Genial S.A.
04/2023	100,00	0,27	0,9998	Banco Genial S.A.
05/2023	100,00	0,67	1,0001	Banco Genial S.A.
06/2023	100,00	0,27	0,9997	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 FIIs, 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 FII 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 FII, 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 FIIs, 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.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

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 2023, 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.

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, do Gestor e da B3.

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 2023 e 2022, 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 2023 e de 2022:

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letras Financeiras do Tesouro	9.388	-	-	9.388
Cotas de FII - Bolsa	13.448	-	-	13.448
Propriedades para investimento	-	-	424.524	424.524
Total do ativo	22.836	-	424.524	447.360

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

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

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 2023 e 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., relacionado ao Fundo, 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.

20 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

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

21 EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
14 de julho de 2023	R\$2.785
14 de agosto de 2023	R\$1.931
15 de setembro de 2023	R\$1.931

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC nº RJ 116407/O-9