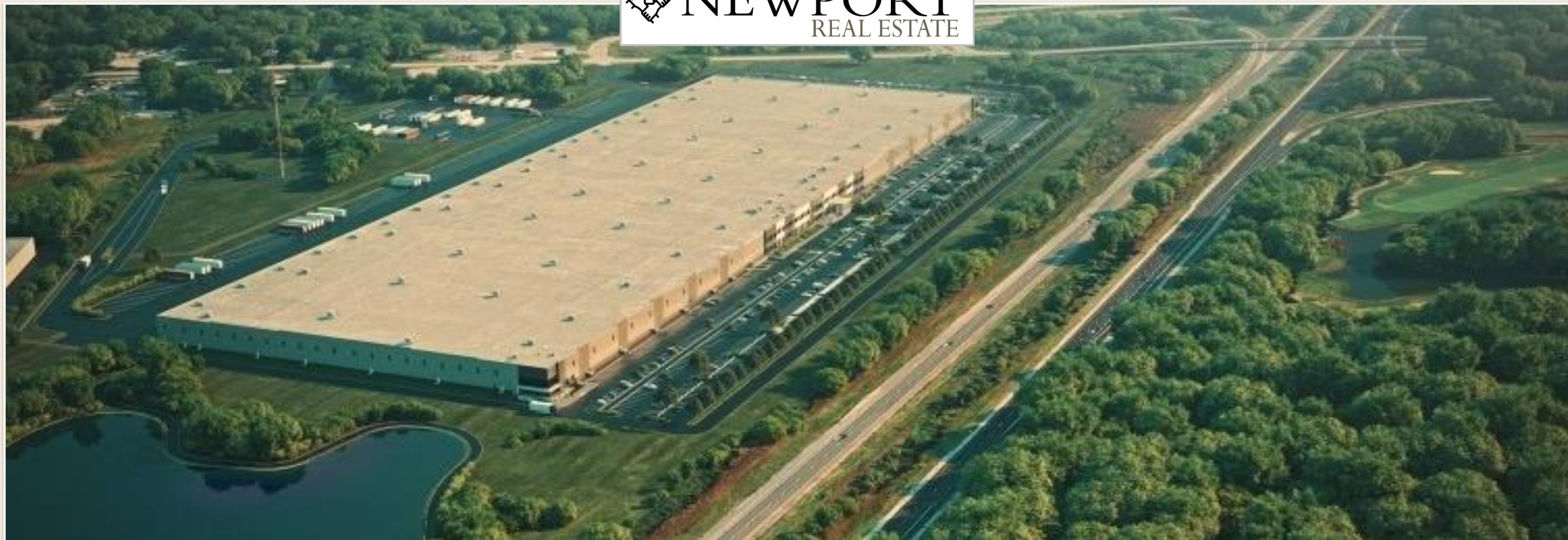




NEWPORT
REAL ESTATE



NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Agosto de 2021

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de agosto de 2021 do NewPort Logística FII, fundo imobiliário que tem como objetivo investir em imóveis logísticos/industriais de alta qualidade para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno atrativo e ajustado ao risco para investidores em geral.

O NEWL11 chegou a agosto de 2021 com um portfólio de ativos de alta qualidade, bem precificados e com uma capacidade de geração de renda sustentável e resiliente. Hoje o Fundo é composto por imóveis 100% ocupados através de contratos de locação com prazo médio de 10,1 anos e aluguel mensal médio de R\$ 22,96/m².

Nos últimos meses, concluímos ações importantes com objetivo de elevar o valor intrínseco do portfólio do fundo e incrementar seus rendimentos. As aquisições do NewPort Log Goiânia e do NewPort Log Sorocaba, bem como a renovação contratual com o Grupo Brinox por mais 10 anos, reforçaram os fundamentos imobiliários do fundo, proporcionando mais diversificação e resiliência de seus ativos e, conseqüentemente, mais previsibilidade e sustentabilidade de seus rendimentos.

Como consequência destas ações, no início deste novo semestre de 2021, gostaríamos de informar que incrementamos a distribuição de rendimentos correntes de R\$ 0,70/cota para o valor de R\$ 0,75/cota, o que corresponde a um aumento real de 7,14% sobre o patamar de rendimento corrente dos últimos meses. Conforme informado nos últimos meses através dos nossos Relatórios Mensais e demais comunicações com o mercado, os rendimentos correntes do Fundo de aproximadamente R\$ 0,70/cota vêm sendo acrescidos de rendimentos extraordinários de aproximadamente R\$ 0,20/cota relativos ao diferimento de aluguel concedido ao Grupo Brinox no âmbito do acordo celebrado no início da Pandemia de COVID-19. Reafirmamos que a distribuição destes rendimentos extraordinários cessará no mês de setembro de 2021.

Mediante o encerramento da 2ª. Emissão de Cotas, os recibos de subscrição NEWL13, NEWL14 e NEWL15, foram convertidos em cotas e seus titulares farão jus ao rendimento de R\$ 0,75, a ser pago em 15 de setembro de 2021.

Além das aquisições concluídas recentemente, após o encerramento da 2ª. Emissão de Cotas, continuamos trabalhando para concluir novos investimentos que continuarão respeitando os mesmos critérios que têm nos guiado até aqui. Desde o início do NewPort Logística, a equipe de gestão tem se preocupado em alocar rapidamente os recursos captados, minimizando assim o volume de recursos em caixa no Fundo. Para as próximas aquisições, pretendemos manter esta política de sincronização entre as futuras integralizações de capital e a alocação de recursos nos próximos ativos do Fundo. Fazemos isso em respeito ao Patrimônio dos investidores e com o objetivo de maximizar os rendimentos do Fundo.

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

Destaques do Fundo

R\$ 207,3 Milhões Valor de Mercado ⁽¹⁾	R\$ 0,75 /cota Distribuídos em Set/21	8,8% <i>yield</i> ⁽¹⁾ a.a.	474 bps de prêmio de <i>yield</i> ⁽¹⁾	17,6% TIR ⁽¹⁾ últimos 12 meses		
114.557 m ² de ABL ⁽¹⁾	R\$ 1.697 Valor de Mercado/m ² ⁽¹⁾	0% de Vacância	10,1 anos WAULT ⁽¹⁾	3 Imóveis	5 Locatários	1.828 Investidores

Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

NewPort Logística

Fundo de Investimento Imobiliário - FII
("NewPort Logística FII", "Fundo" ou "NEWL11")
CNPJ: 32.527.626/0001-47

Objetivo do fundo:

O Fundo tem como propósito a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial de geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados.

Início das atividades:

Outubro de 2019

Administrador:

Banco Genial S.A.

Código de Negociação:

NEWL11

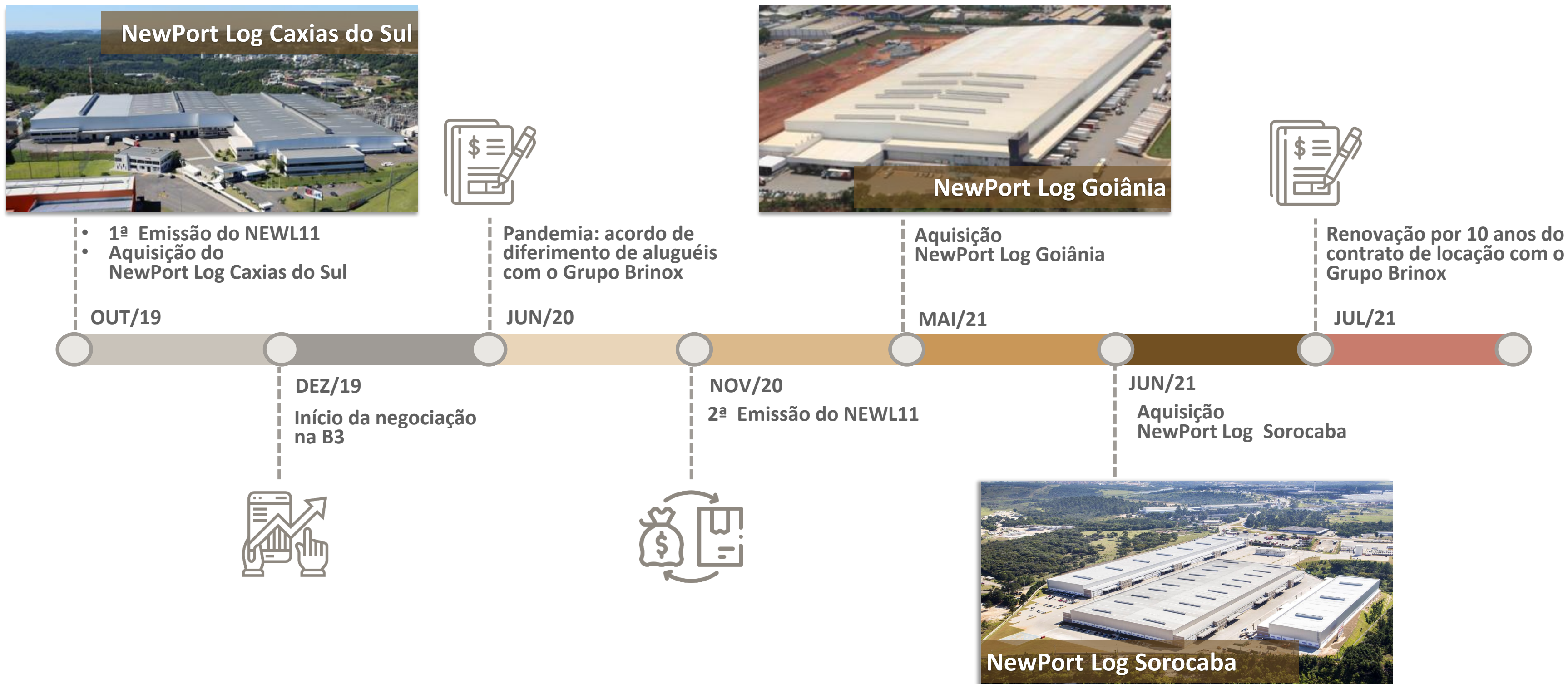
Taxa de Administração

0,95% a.a. do Valor de Mercado⁽¹⁾

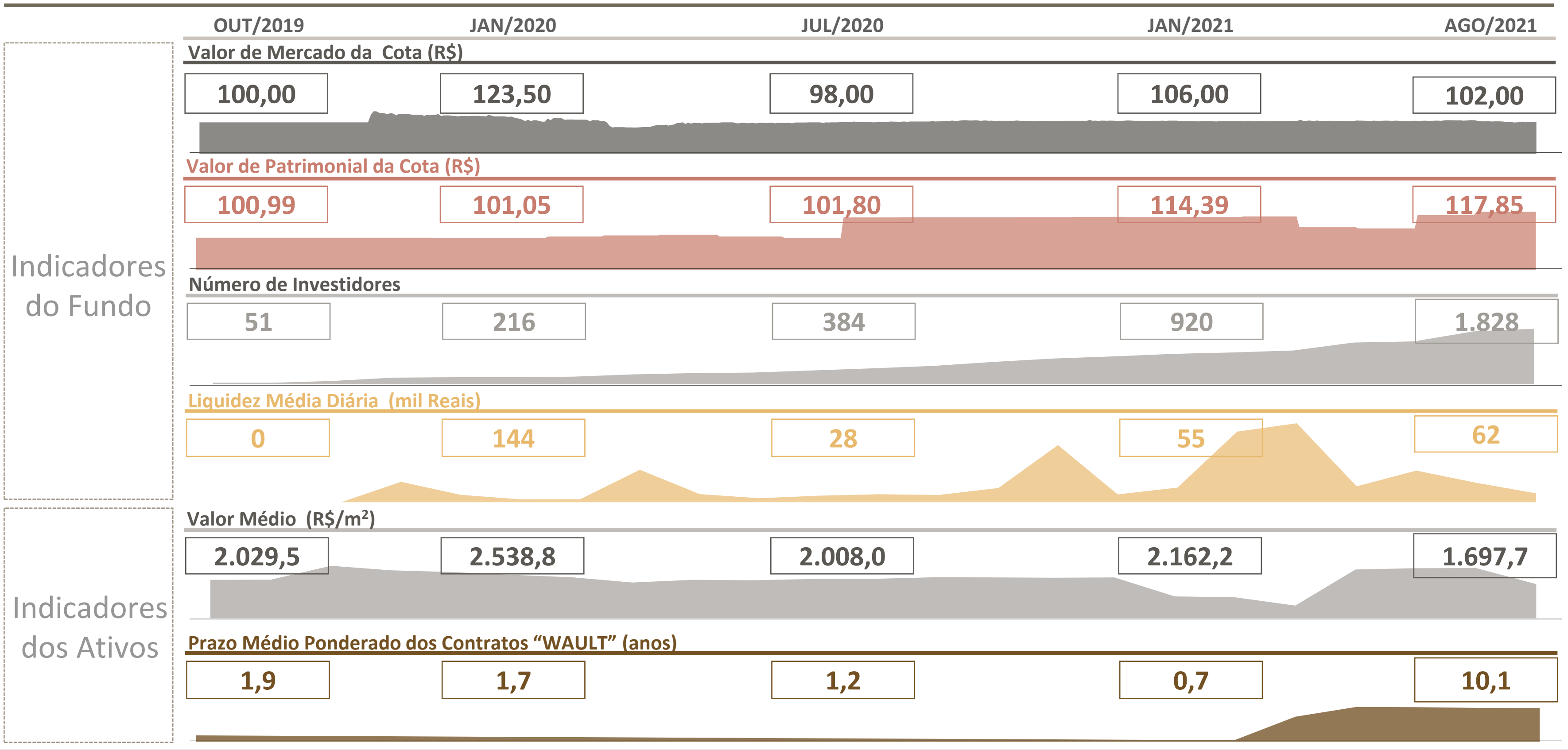
Taxa de Performance

20 % a.a. do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾

NewPort Logística – Linha do Tempo



Evolução NewPort Logística



Resultados e Rendimentos do Fundo

Fluxo NEWL11 (R\$ Milhares)	2ºS 2019 ⁽¹⁾	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021 ⁽²⁾
(+) Receita Imobiliária	2.370,51	3.119,96	5.163,27	9.549,20	5.629,26
(+) Receita Financeira	75,09	25,31	24,13	84,88	130,98
(+) Lucro Imobiliário	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Total de Receitas	2.445,60	3.145,27	5.187,40	9.634,08	5.760,25
(-) Total de Despesas	-220,63	-1.023,40	-913,64	-1.218,02	-660,97
(=) Resultado	2.224,97	2.121,87	4.273,76	8.416,06	5.099,27
(=) Rendimento	2.045,35	2.053,90	4.107,81	8.009,44	3.049,83
(=) Resultado Médio (R\$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	1,25
(=) Rendimento Médio (R\$/cota)	0,60	0,40	0,80	0,93	0,75

Resultados e Rendimentos do Fundo

O Fundo distribuirá como rendimento R\$ 0,75 por cota referente ao mês de agosto de 2021, o que corresponde a um aumento real de 7,14% sobre o patamar de rendimento corrente dos últimos meses.

As recentes aquisições, bem como a renovação contratual com o Grupo Brinox, reforçaram os fundamentos imobiliários do Fundo, proporcionando maior diversificação e resiliência de seus ativos e, conseqüentemente, mais previsibilidade e sustentabilidade de seus rendimentos.

Após a conclusão das aquisições dos ativos NewPort Log Goiânia e NewPort Log Sorocaba, agosto representou o segundo mês no qual o fundo recebeu a integralidade dos aluguéis relativos a estes imóveis, impactando positivamente a receita de locação.

Em função do novo contrato de locação celebrado referente ao NewPort Log Caxias do Sul, o Fundo recebeu a totalidade do aluguel contratado no mês de agosto. Ressaltamos que a obrigação mensal no valor de R\$ 171.221,70, a título de diferimento concedido em 2020 no âmbito da pandemia do COVID-19, não sofrerá alteração, sendo assim mantida até o mês de setembro de 2021.

O valor de rendimento foi determinado com base na política de distribuição de rendimentos do Fundo e em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa, que se encerrou neste mês. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver.

No fechamento de agosto de 2021, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 117,07 e o valor de mercado da cota foi de R\$ 102,00.

Demonstrativo de Resultados ⁽²⁾

(Valores em reais: R\$)	Agosto – 21	Julho – 21	Acumulado 2021
Receita de Locação ⁽¹⁾	2.723.312	2.905.954	15.178.467
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receita FII ⁽¹⁾	35.616	0	35.616
Receita Financeira ⁽¹⁾	93.184	1.178	180.233
Total de Receitas	2.853.113	2.907.132	15.394.318
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	0	2.801	2.801
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	323.886	334.289	1.876.190
Total de Despesas	323.886	337.089	1.878.991
Resultado⁽¹⁾	2.529.227	2.570.043	13.515.326
Rendimentos⁽³⁾	1.524.824	1.525.014,00	11.059.278
Rendimento/Cota	0,75	0,75	7,08

A rentabilidade atual ou passada não é garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrador, Gestor, qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Leia o regulamento antes de investir.

Nota: (2) Mediante o encerramento da 2ª Emissão do fundo NewPort Logística FII, os recibos NEWL13, NEWL14 e NEWL15, foram convertidos em cotas.

Liquidez NEWL11

O valor de fechamento da cota no mês de agosto de 2021 foi de R\$ 102,00. Notou-se ainda a manutenção da tendência de crescimento da pulverização vista nos últimos meses, com o Fundo fechando o mês de agosto de 2021 com um total de 1.828 cotistas, um aumento de 4,48% em relação ao mês anterior.

Foram negociadas, no período, 12.542 cotas, movimentando um volume de R\$ 1.380 mil. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 62,748 mil.

NEWL11	Agosto 2021
Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	2.033.099
Dias Úteis de Negociação	22
Volume Negociado no Período (em R\$)	1.380.447
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	12.542
Valor de Mercado (em R\$)	102,00
Valorização da Cota (% do valor da primeira emissão)	2,00%



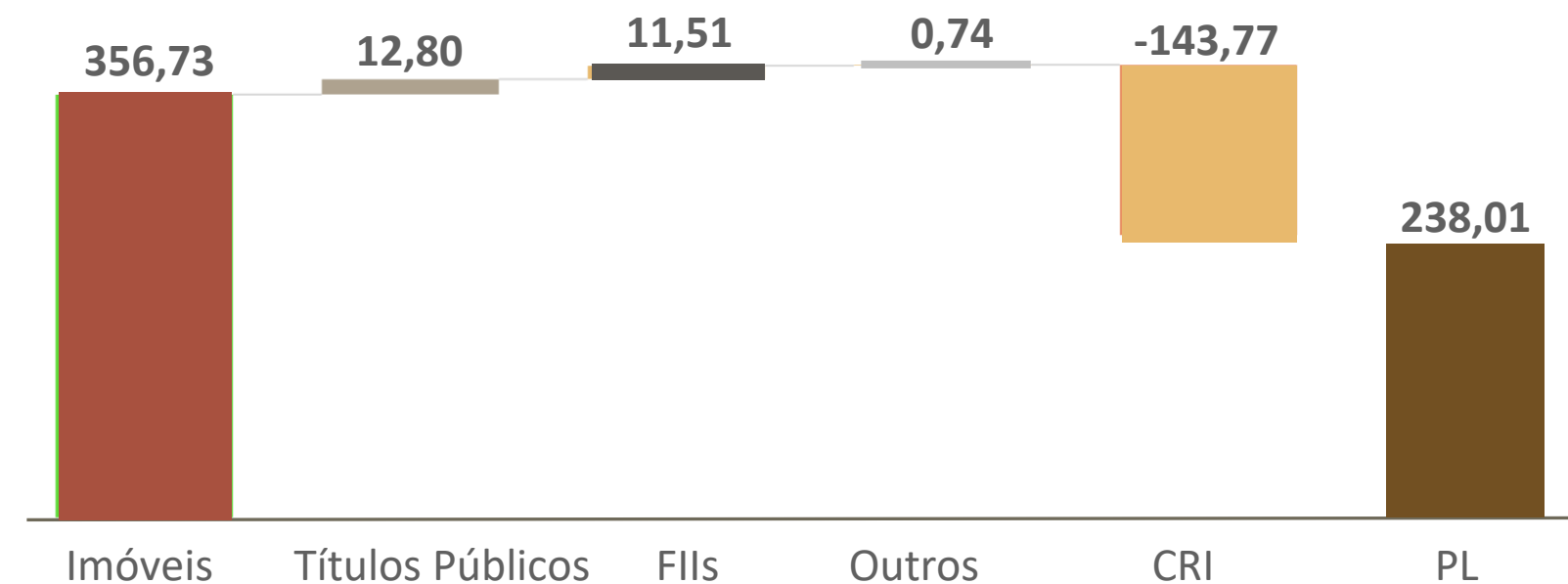
NewPort Log Caxias do Sul

Composição do Patrimônio Líquido e Alavancagem Financeira

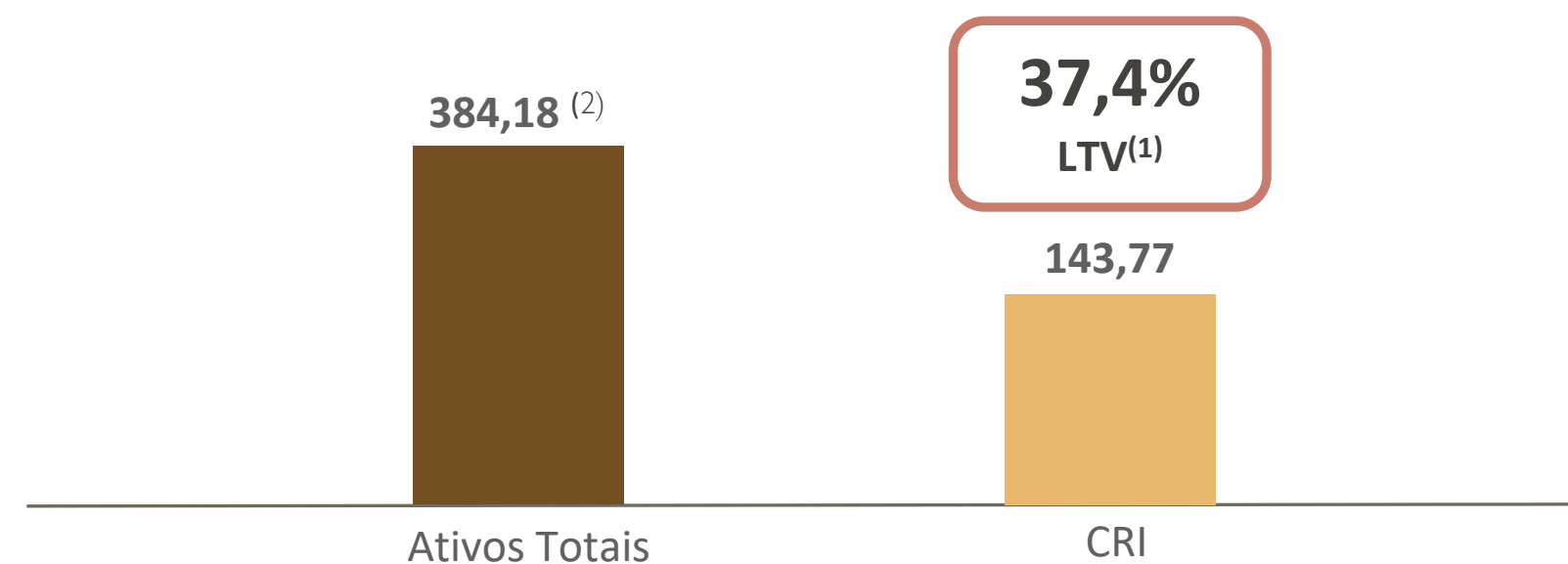


NewPort Log Goiânia

Composição do Patrimônio Líquido



Alavancagem Financeira



Nota: (1)) *Loan to Value* – Saldo do CRI dividido por ativos totais; (2) Soma dos valores dos imóveis, Títulos Públicos, Disponibilidades FIs e a Receber.

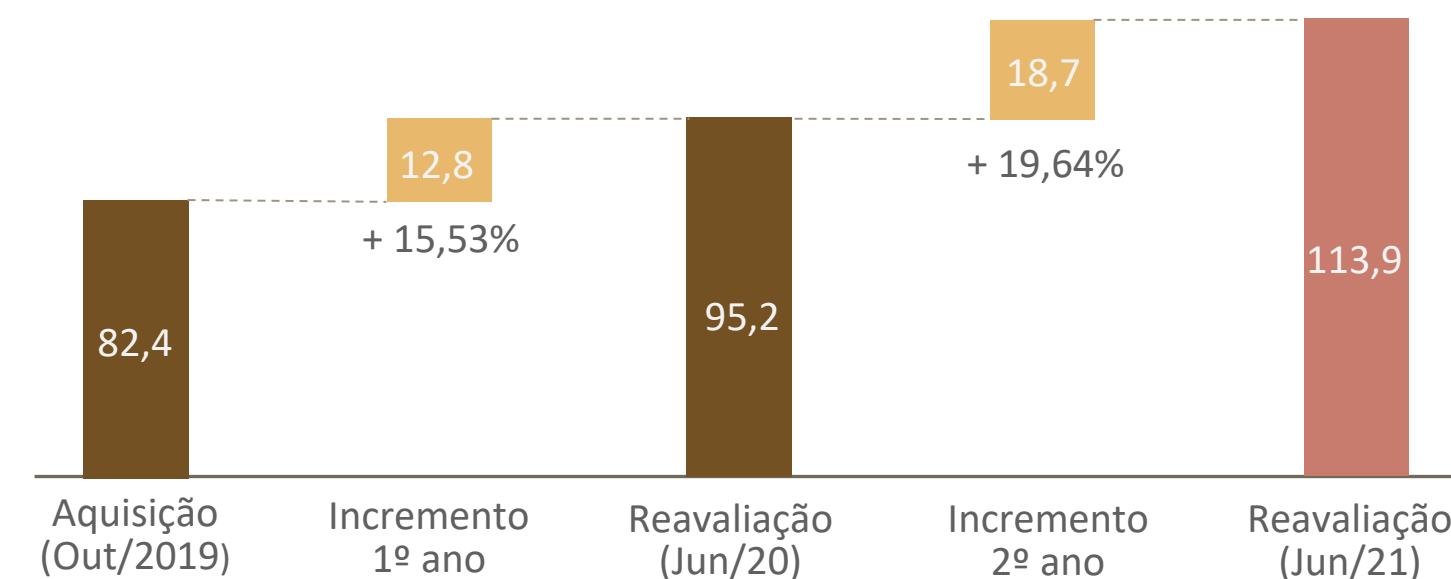
Reavaliação Contábil do Ativo NewPort Log Caxias do Sul

Como parte do fechamento contábil do exercício anual realizado em julho de 2021, o NewPort Log Caxias do Sul foi reavaliado a um valor justo de R\$113,9 milhões (R\$2.798/m²), representando um aumento de 19,64% sobre o valor da avaliação realizada em junho de 2020 de 95,2 milhões (R\$2.338/m²), e de 38,22% sobre o valor de aquisição de R\$82,4 milhões (R\$2.025/m²).

Sempre atenta às oportunidades de adicionar valor aos ativos do Fundo, a equipe da NewPort Real Estate concluiu a renovação contratual com o Grupo Brinox, o que representou um passo fundamental para a execução da tese de investimento que serviu como base para a aquisição deste imóvel. Importante lembrar que o Fundo adquiriu o NewPort Log Caxias do Sul baseado em: (i) perfil logístico-industrial relevante para a operação do Grupo Brinox; (ii) locatário líder de seu segmento e com alta solidez financeira; e (iii) especificações técnicas e localização de qualidade.



Ajuste a Valor Justo do Imóvel de Caxias (R\$)

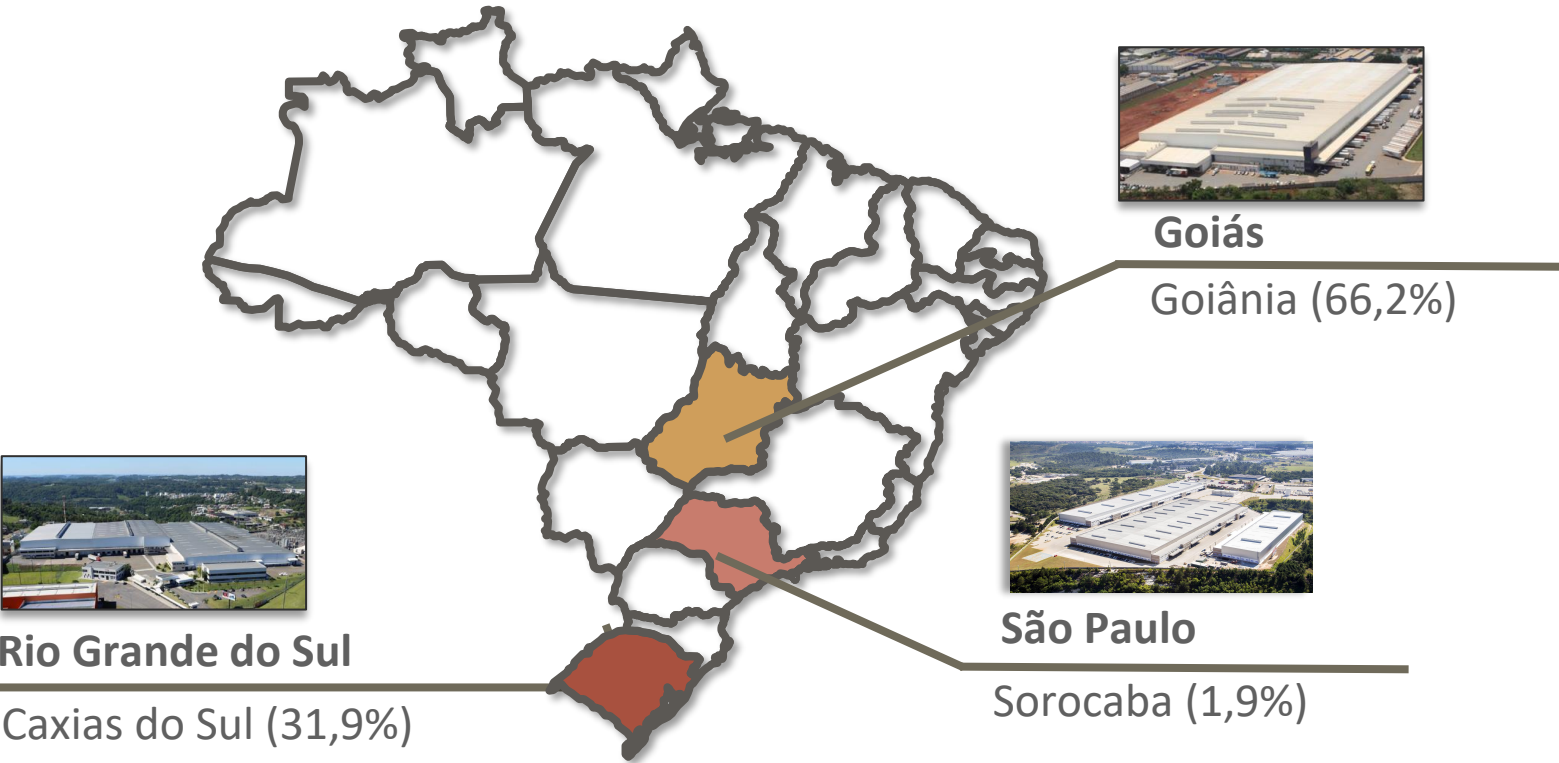


Valor Patrimonial versus Valor de Mercado

	Valor Patrimonial	Valor de Mercado
Valor/Cota (R\$)	115,67	106,60
Diferença (%)		-8,51%
ABL (m²)	114.557	114.557
Número de Cotas e Recibos	2.033.352	2.033.352

Introdução à Carteira Imobiliária do Fundo

Receita (% Localização)



Indicadores da Carteira Imobiliária

Imóveis	3
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m²)	114.557
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)	22,96

Imóveis da Carteira Imobiliária

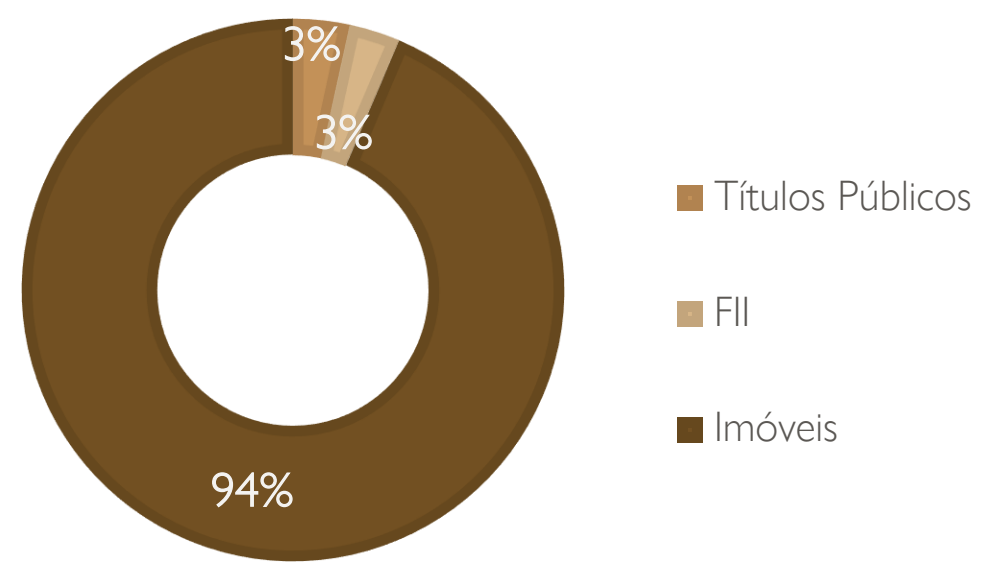
Ativo	Locatários	Área de Terreno (m²)	Área Locável (m²)	Vacância (%)	% da Receita
NewPort Log Goiânia	3	244.103	70.318	0,0%	66,2%
NewPort Log Caxias do Sul	1	79.675	40.719	0,0%	31,9%
NewPort Log Sorocaba	1	3.520	3.520	0,0%	1,9%
Portfólio	5	327.298	114.557	0,0%	100%

Investimentos e Carteira Imobiliária do Fundo

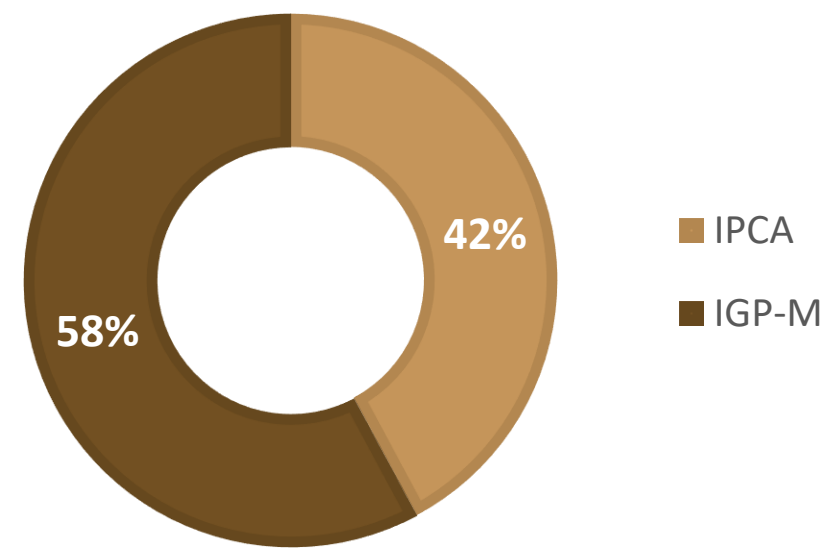


NewPort Log Caxias do Sul

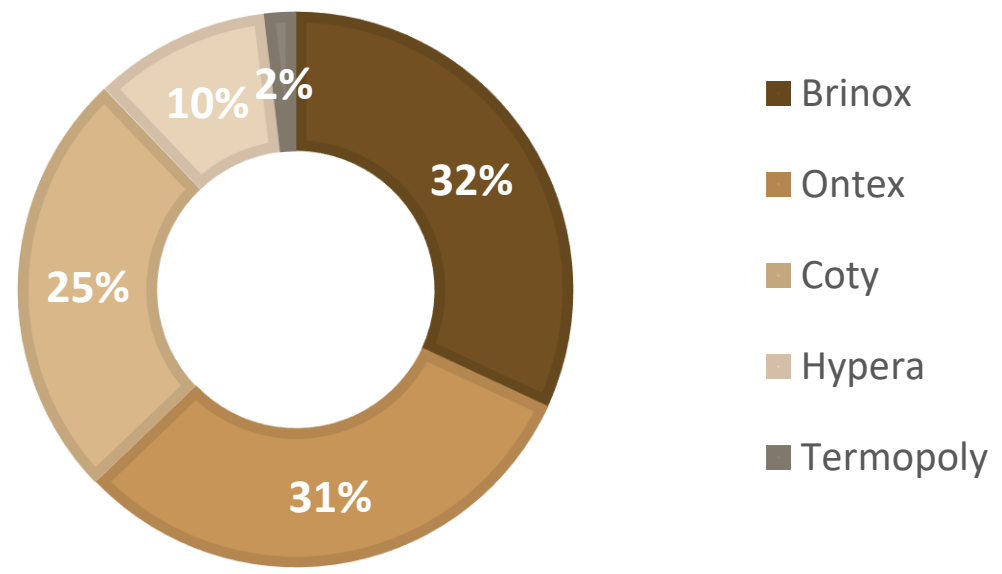
Classe de Ativos (% de ativos)



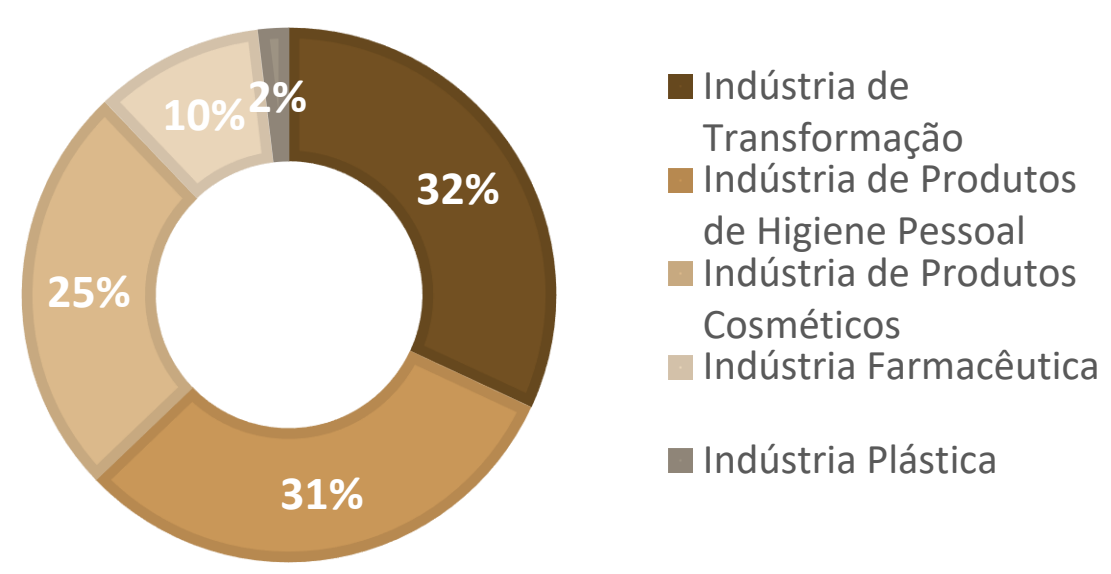
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



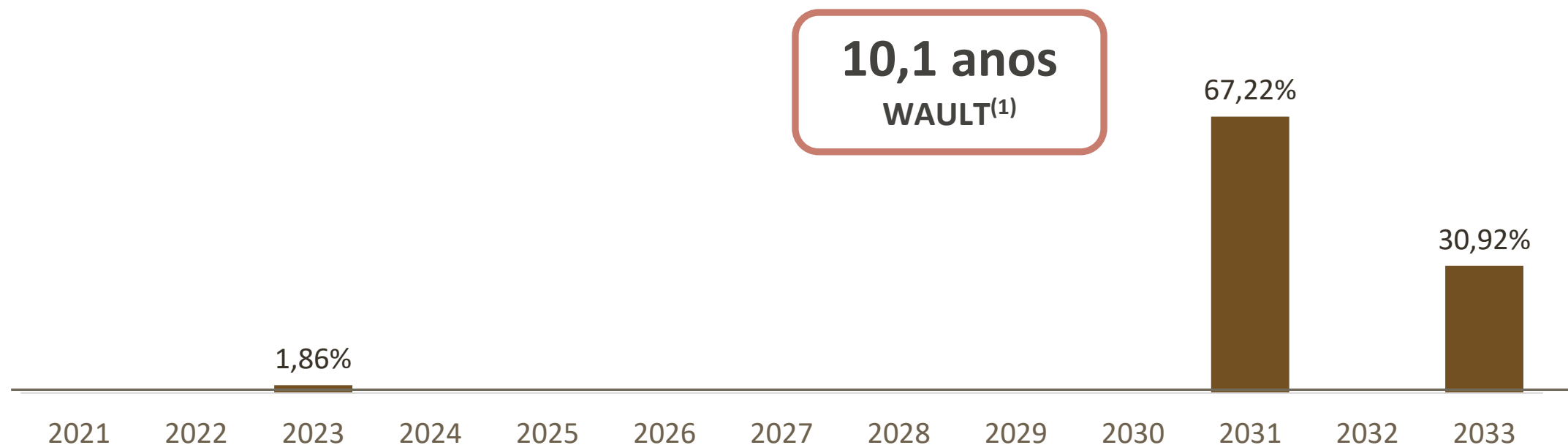
Por Atividade dos Locatários (% da Receita)



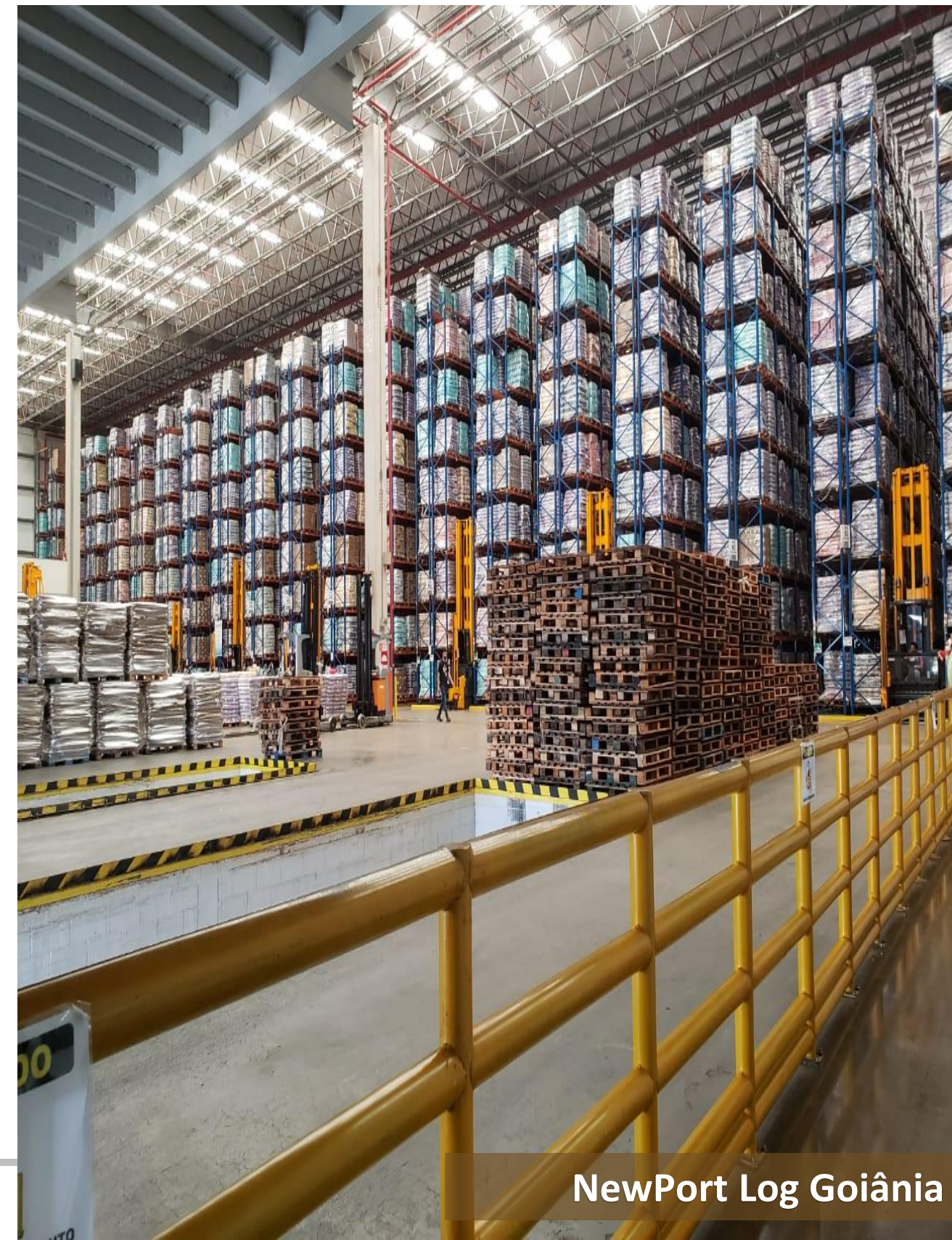
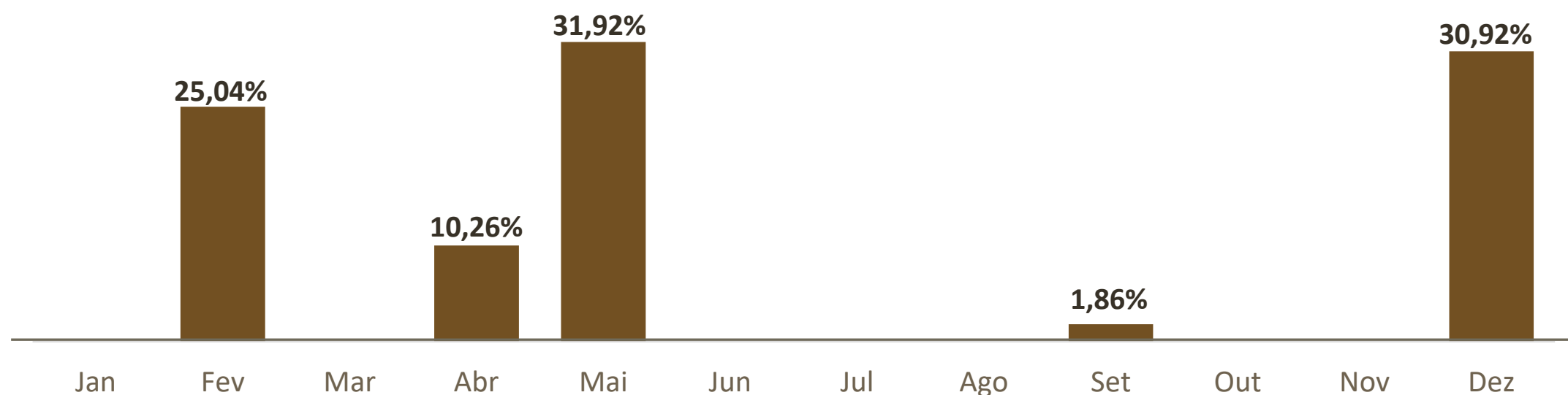
Carteira Imobiliária do Fundo - Detalhes dos Contratos de Locação

Vencimento dos Contratos (% da Receita)

10,1 anos
WAULT⁽¹⁾



Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita)



NewPort Log Goiânia



RADIOGRAFIA DOS IMÓVEIS

NEWPORT LOG CAXIAS DO SUL

NEWPORT LOG GOIÂNIA

NEWPORT LOG SOROCABA

Descrição Detalhada dos Imóveis do NEWL11



NEWPORT LOG CAXIAS DO SUL



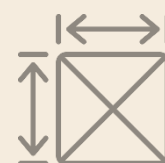
LOCALIZAÇÃO
Caxias do Sul - RS



DATA DA AQUISIÇÃO
Outubro de 2019



LOCATÁRIOS
• Grupo Brinox



ABL
40.719 m²



ACESSO
O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso às rodovias BR-116 e BR-453

NEWPORT LOG GOIÂNIA



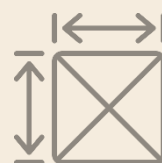
LOCALIZAÇÃO
Goiânia - GO



DATA DA AQUISIÇÃO
Maio de 2021



LOCATÁRIOS
• Hypera
• Coty
• Ontex



ABL
70.318 m²



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



NEWPORT LOG SOROCABA



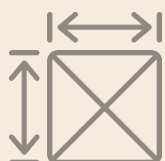
LOCALIZAÇÃO
Sorocaba - SP



DATA DA AQUISIÇÃO
Junho de 2021



LOCATÁRIOS
• Termopoly



ABL
3.520 m²



ACESSO
O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso às rodovias Raposo Tavares, Castelo Branco e Senador José Ermírio de Moraes ("Castelinho")



NEWPORT LOG CAXIAS DO SUL

NewPort Log Caxias do Sul – Aquisição Concluída – Outubro de 2019

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição	R\$ 82.4 milhões
Valor de Aquisição	R\$ 2.025/m²
Prazo de Pagamento	100% à vista

**CAP RATE⁽¹⁾:
11,97%**

Termos do Novo Contrato de Locação

Valor Aluguel Mensal **R\$ 839.728,26** – reajuste anual pelo IPCA.

Contrato	Vencimento em 19 de maio de 2031
Multa por Rescisão Antecipada	• 12 aluguéis caso rescisão ocorra até 60º mês; • 6 aluguéis a partir de 61º. mês; • Devolução de descontos e isenções

Aviso Prévio 18 meses ocupados ou indenizados

Garantia Fiança Corporativa

Outros detalhes do Novo Contrato de Locação

O Contrato prevê uma carência do aluguel, com vencimento em junho de 2021, e a concessão de descontos no aluguel mensal de R\$ 1,96/m² até o 6º mês e de R\$ 0,98/m² do 7º ao 12º mês. Adicionalmente, o Contrato prevê condições específicas para a contratação de fiança bancária de primeira linha, com cobertura renovável de 12 aluguéis mensais como garantia substituta à fiança corporativa atual.

Imagem Aérea



Imagem Interna

NewPort Log Caxias do Sul – Localização



Macro Localização

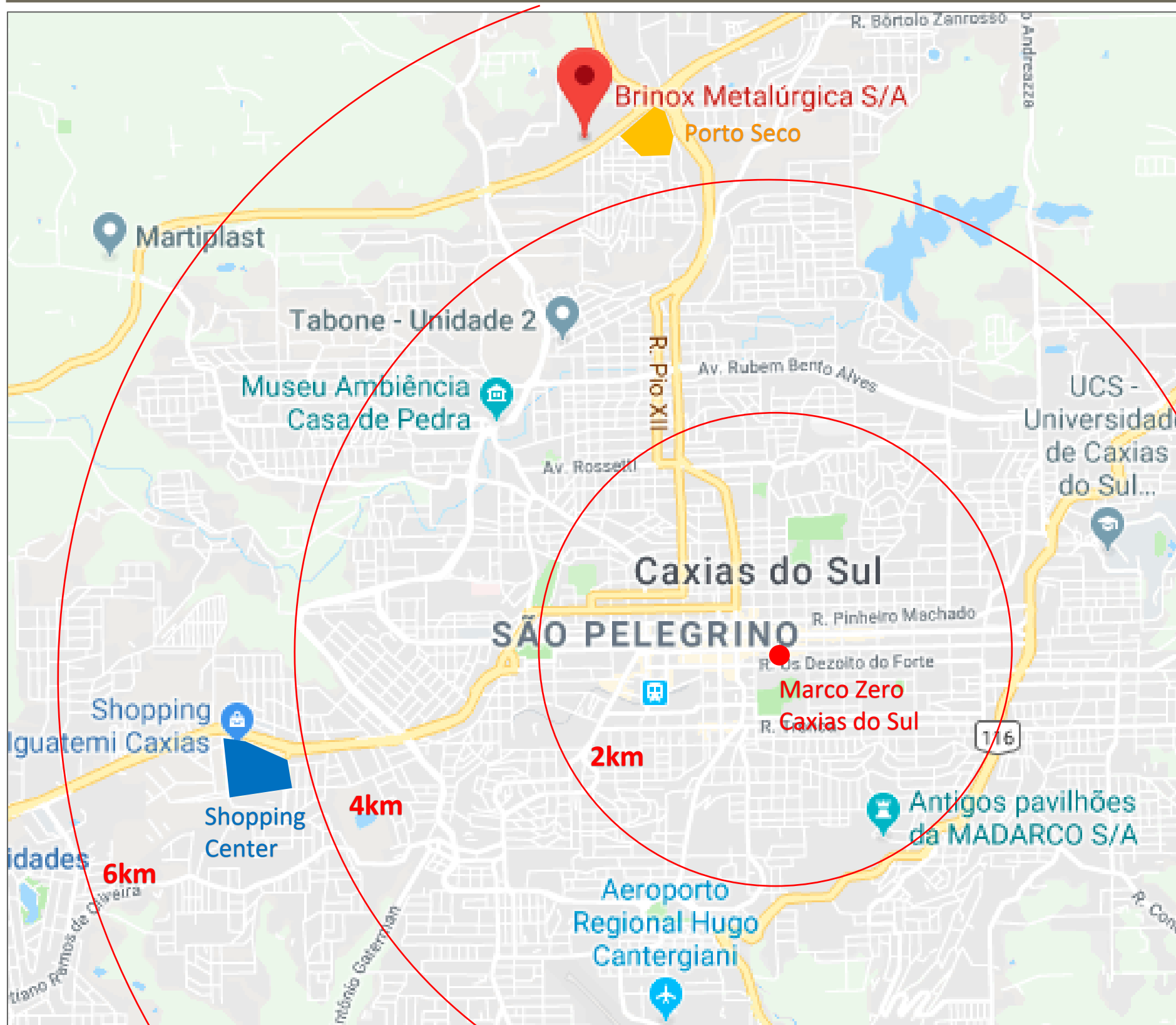
O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122, que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina, e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-116, principal rodovia que cruza a cidade, está a 8km do imóvel com acesso fácil e direto pela BR-453, em 10min.

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

Especificamente para a indústria de cutelaria e artigos domésticos, o entorno é sede das duas principais produtoras do Brasil, estabelecendo uma completa rede de mão de obra especializada e *supply chain* na região.

A região de influência de Caxias do Sul (raio de 150km), composta pela Serra Gaúcha, eixo Caxias-POA e Sul de Santa Catarina, concentra 44% do PIB da região Sul.

NewPort Log Caxias do Sul – Localização



Micro Localização

O imóvel está localizado a pouco mais de 4,5km do marco zero da cidade de Caxias do Sul, com fácil acesso para a região central da cidade.

O entorno do imóvel é composto por imóveis de uso logístico/industrial vizinhos e por componentes imobiliários tipicamente urbanos, como residências, comércios e serviços, indicando que a malha urbana de Caxias já atingiu o local. A proximidade do centro e de equipamentos urbanos residenciais e comerciais da cidade indicam potencial de valorização imobiliária futura.

O principal shopping de Caxias do Sul, por exemplo, o Shopping Iguatemi Caxias, está a uma distância semelhante do centro da cidade. Com ótima infraestrutura de acesso às principais rodovias para escoamento da produção e um porto seco a 400 metros de distância, a localização do imóvel é estratégica para o locatário.

Principais Distâncias:

- À margem da RS-122
- 400m do Porto Seco Serra Gaúcha
- 9Km da BR-116
- 4,5km do centro de Caxias do Sul/RS
- 130km de Porto Alegre/RS

NewPort Log Caxias do Sul – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Principais Componentes Imobiliários



Principais Características Técnicas

Tipo de Ativo	Galpão Industrial/Logístico AAA
Localização	Rodovia RS 122, Caxias do Sul/RS
Área do Terreno	79.675m²
ABL ⁽¹⁾	40.719m²
Área Fabril	19.966m²
Área de Armazenamento	16.775m²
Área Administração	2.773m²
Área Refeitório/Loja	1.205m²
Pé direito Livre ⁽¹⁾	9,05 - 13,80 m
Capacidade de Piso Atribuída	5 - 6 Toneladas/m²
Quantidade Total de Docas	21
Ano de Construção	2007 / 2011 / 2013
Ocupante	Brinox (Indústria de Transformação)

Detalhes Técnicos

- Sistema de segurança;
- Sistema de combate a incêndio;
- Estacionamento (todas dentro do site);
- Balança rodoviária com 80 toneladas;
- 2 subestações de energia com geradores;
- Estação de Tratamento de Efluentes (ETE);
- Coleta de água de chuva com cisterna.

NewPort Log Caxias do Sul – Locatária – Grupo Brinox

GRUPO BRINOX



Locatário

Histórico

Fundado em 1988 no polo industrial de Caxias do Sul – RS por um empreendedor visionário da região, representa hoje um dos maiores fabricantes de utilidades e utensílios domésticos.

Posicionamento do negócio

- Presente em 23 países;
- Marcas Importantes: Brinox, Coza e HausConcept;
- Diversidade de itens: 6.000 SKUs, sendo os principais painéis, talheres, lixeiras e organizadores domésticos.
- Clientes pulverizados com baixa inadimplência.

Desempenho financeiro

A gestão atual se mostrou bastante hábil, inovadora e resiliente ao longo do período de pandemia. Mesmo inserida em um setor fortemente impactado pela crise, a empresa alcançou um aumento expressivo em seu lucro operacional, saindo de R\$ 23 milhões em 2019 para R\$ 42 milhões em 2020.

Gestão

Time de profissionais altamente qualificados com mais de 15 anos de companhia – vários deles participaram da fundação.

Relevância do imóvel

O imóvel é a única fábrica e CD da empresa. Além da evidente relevância do imóvel para sua operação, a empresa tem investido uma grande quantidade de recursos nas suas instalações.



NEWPORT LOG GOIÂNIA

NewPort Log Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

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

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



NewPort Log Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

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

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

	Valor Mensal (R\$)	Valor/Cota ⁽¹⁾ (R\$/Cota)	Yield
Aluguel	1.739.652,00	0,85	9,0% ⁽²⁾
Serviço da Dívida	654.042,73	0,32	5,6% ⁽³⁾
Rendimento Líquido	1.085.609,27	0,53	14,2% ⁽⁴⁾

(1)- Quantidade de cotas: 2.033.352 ; (2)- Cap Rate da aquisição (Aluguel/Valor total de aquisição);

(3)- Juros do CRI; (4)- Cash-on-cash yield (Rendimento líquido/ Parcela Equity)

Informações Sobre o CRI

Saldo Devedor (R\$ milhões)	Indexador	Prazo	Vencimento
143,77	IPCA	121 meses	28/05/2031

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

Imagem Aérea

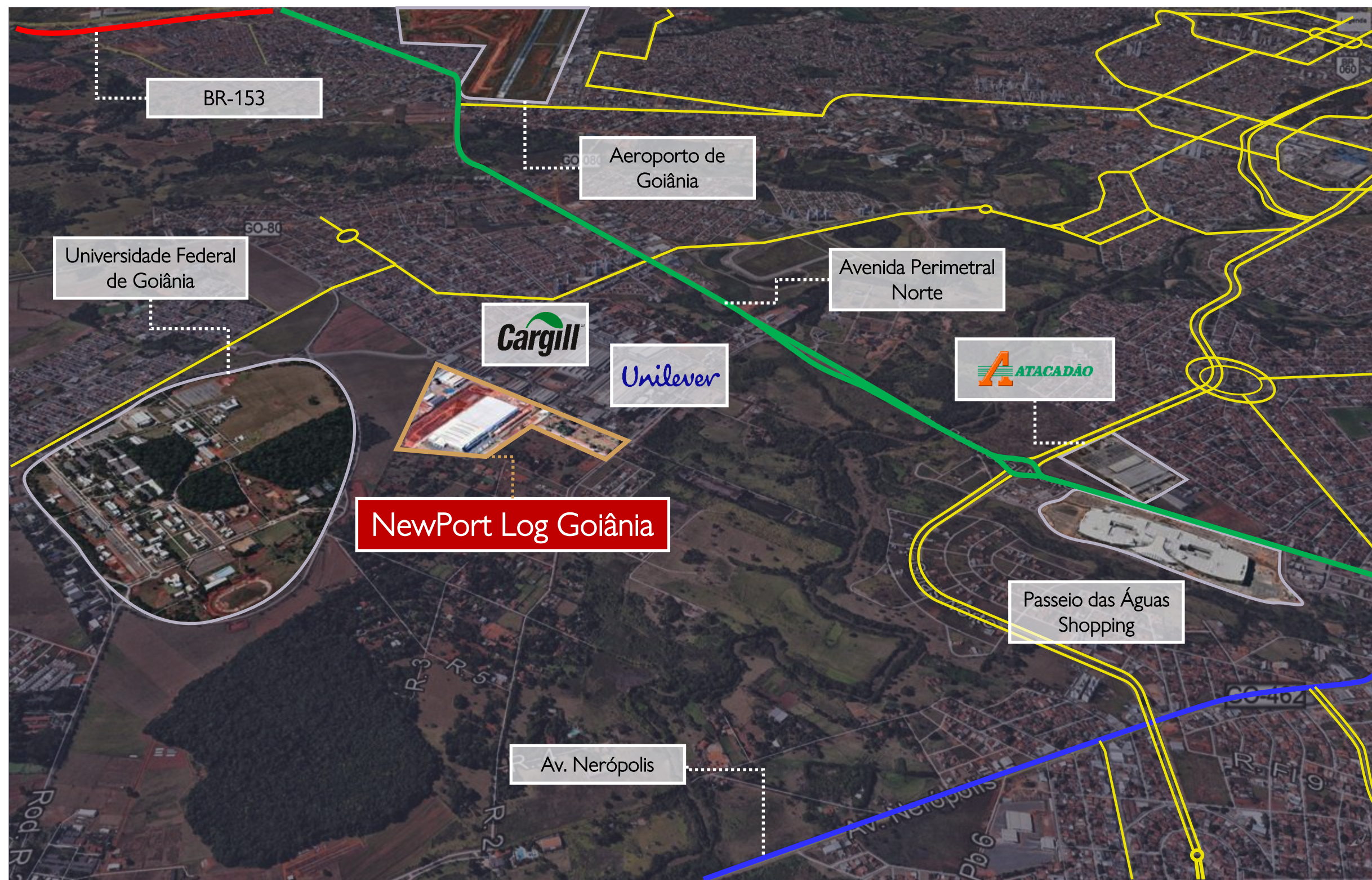
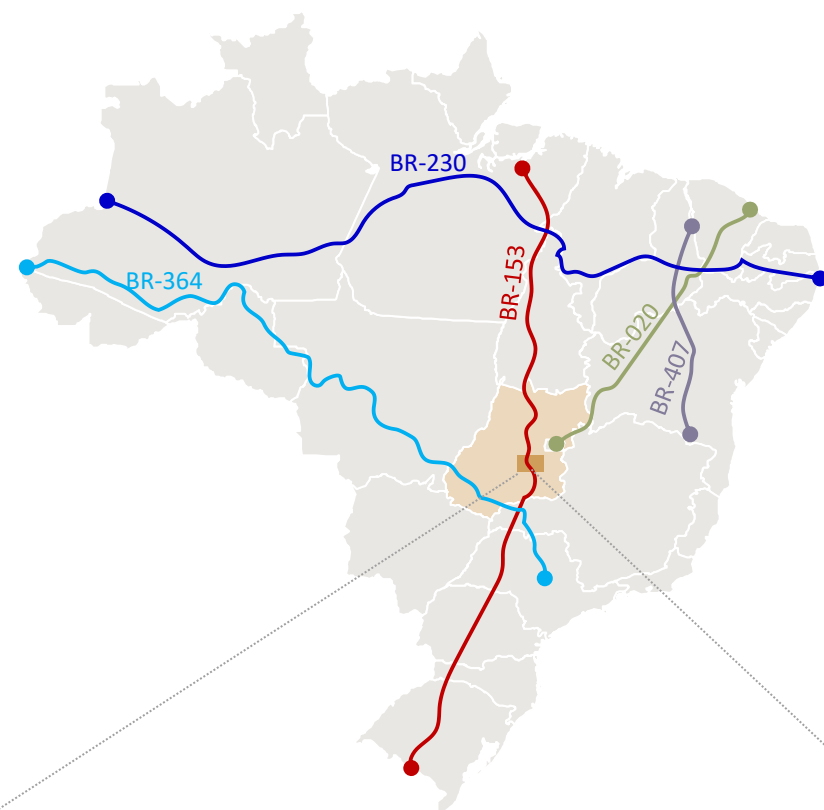


Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, a NewPort Real Estate planejou realizar parte do pagamento desta aquisição com recursos do Fundo (Parcela Equity), financiando o restante com recursos provenientes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Parcela CRI), conforme tabela ao lado. Após o período de carência, o Fundo iniciará um cronograma de amortização, que mantém uma amortização extraordinária devida apenas ao final da operação, com valor nominal de aproximadamente R\$ 55 milhões. A operação possui juros de 5,60% ao ano, saldo corrigido anualmente pelo IPCA e prazo de 121 meses, com 3 meses de carência de juros e 37 meses de carência de amortização do principal.

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

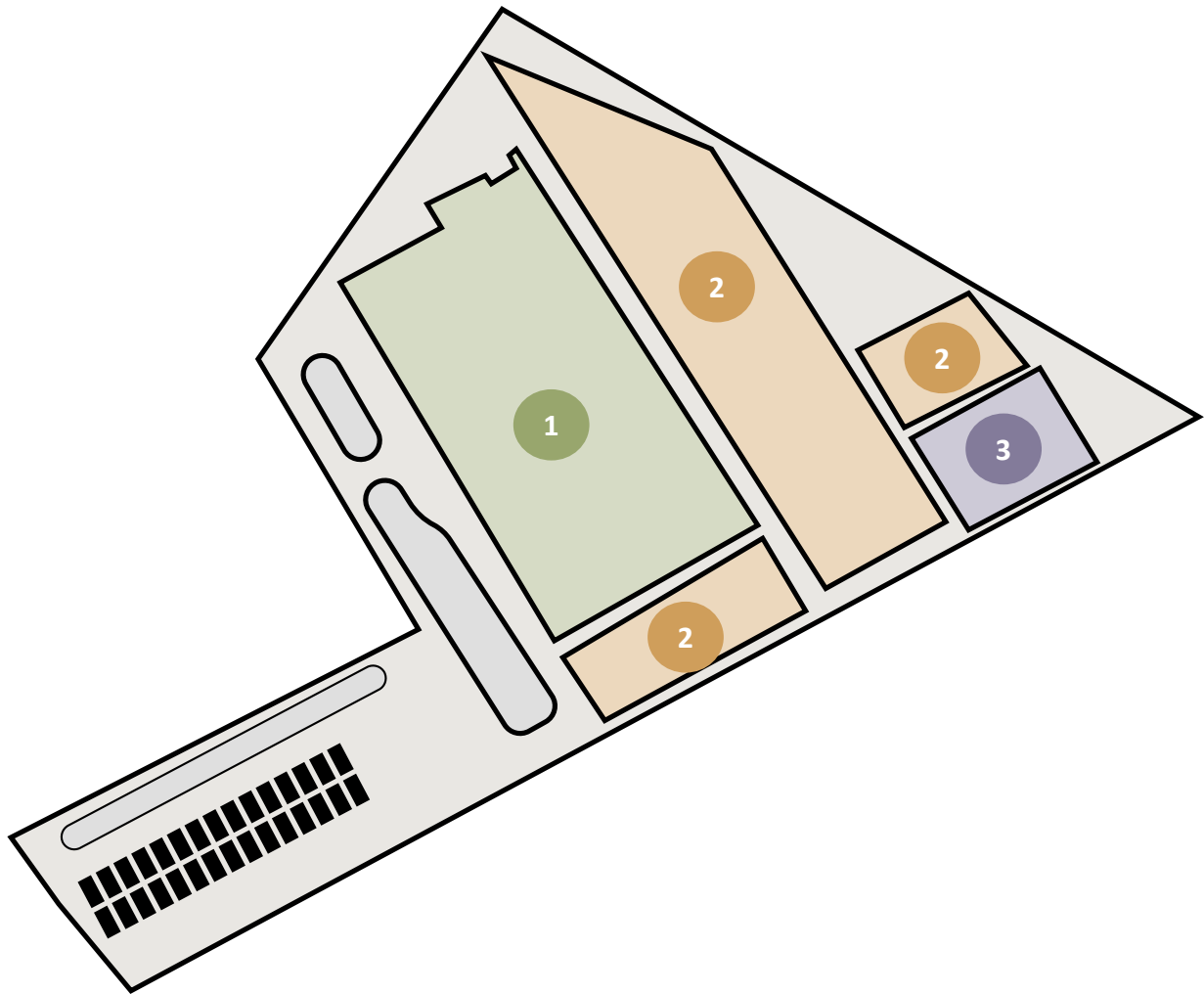
NewPort Log Goiânia – Localização

Localização



NewPort Log Goiânia – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel



Áreas dos Componentes do Imóvel		
Galpão Logístico	1	59.351 m²
Galpão Industrial e Estruturas Acessórias	3	10.967 m²
Terreno Excedente	2	56.657 m²

Descrição Técnica		
Características do Imóvel	Galpão Logístico	Galpão Logístico-Industrial
Área Construída	59.351m2	10.967m2
Pé direito Livre	15m com 18m na Cumeeira 3m Áreas Administrativas;	7m e 8m
Capacidade de Piso	9 ton/m²	8 ton/m²
Quantidade de Docas	53	11
Cobertura	Telhas Metálicas	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto com pintura e azulejos cerâmicos	Blocos de concreto com e sem pintura
Vagas	Caminhões 87; Carros: 274; Ônibus: 7; Motos e Bicicletas: 252	
Ano de Construção	2015	2010

NewPort Log Goiânia – Oportunidade de Expansão da Área Bruta Locável

Descrição Qualitativa do Imóvel

Condição de Conservação	Excelente
Investimento do Ocupante no Imóvel	Elevado
Relevância do Imóvel para a Operação do Ocupante	Elevada

Investimento no Terreno

Área Total para Ampliação (m ²)	56.657
Potencial Construtivo estimado (m ²)	30.000
Valor de Aquisição Terreno (R\$ mm)	24.081

Oportunidade de Expansão

O Imóvel é composto por Galpões Logístico-Industriais de excelente qualidade e um terreno anexo com potencial construtivo, o qual poderá ser explorado através de uma operação de *Built-to-Suit* para uma das locatárias atuais ou terceiros interessados.

O terreno possui localização estratégica adjacente a vias arteriais da cidade de Goiânia, como a Avenida Perimetral Norte, que permite fácil acesso às principais rodovias da região e componentes imobiliários logístico-industriais e comerciais.



NewPort Log Goiânia – Locatária – Hypera Pharma

Perfil Estratégico e Operacional

A Hypera Pharma é líder no mercado Farmacêutico e tem apresentado resultados crescentes recentemente. Com receita de aproximadamente R\$ 6 Bilhões, geração de caixa expressiva e uma agenda de crescimento orgânico e inorgânico, a empresa tem implementado uma estratégia de longo prazo que abrange três pilares: (i) consolidação nos mercados nos quais já é líder, (ii) inovação em setores com demanda reprimida e (iii) criação em segmentos ainda não desenvolvidos, o que fortalece a tese de solidez da empresa no mercado brasileiro.

Portfólio e Desenvolvimento de Produtos

APRACUR
malário de dofermama, óprona sódica e ácido ascórbico

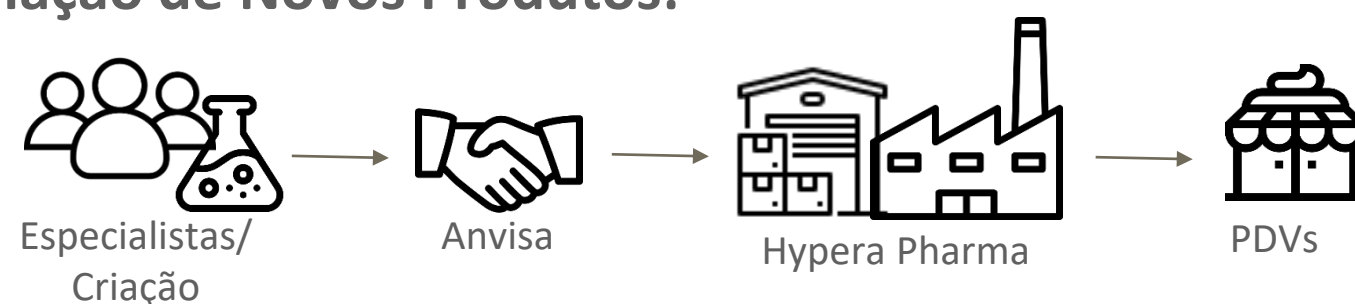
BENEGRIP
O BEM CONTAGIA

NEOSORO

neo
química

Epocler

Criação de Novos Produtos:



Resultados Recentes



Mais de 330 empregados focados em inovação – a empresa conta com um robusto time de especialistas, com dedicação exclusiva na invenção de novos produtos.



Mais de 220 Médicos Representantes – o que garante maior apoio de especialistas na indicação dos OTCs da empresa.



Aproximadamente 20% do Market-Share OTCs – relevância da empresa no segmento.



Mais de 330 projetos no pipeline – busca por inovação e garantindo a capacidade de se reinventar.



Lançamento de 95 Novos Produtos em 2019 – o que reduz a exposição a riscos específicos de determinados setores.

NewPort Log Goiânia – Locatária – Coty

Modelo de Negócios

Coty Inc. representa uma das maiores *multi-segment beauty companies* do mundo, possuindo um portfólio relevante de marcas voltadas para fragrâncias, cosméticos, cuidados com o corpo e pele, ocupando posição de liderança nos mercados norte-americano e europeu.

Luxury Brand



Mais de 19 marcas do segmento premium.

Professional Beauty



Mais de 12 marcas utilizadas e validadas por profissionais do mercado de beleza.

Consumer Brand



Mais de 16 marcas do segmento de consumo.

Marcas e Parceiras da Coty



Estratégia & Categorias de Atuação



Colaboradores - Mais de 18 mil colaboradores em mais de 46 países, focados em garantir padrões de excelência e inovação nos produtos.



Segmentos – Estrutura organizacional criada para atender diferentes segmentos da economia e crescer de maneira orgânica e inorgânica de modo sustentável.



Marcas & Branding – Mais de 75 marcas espalhadas em diferentes segmentos de atuação.



Canais de distribuição e vendas no varejo – Distribui produtos em mais de 150 países e suas vendas no varejo são feitas por meio de lojas próprias e parceiros.



Inovação – Um dos pilares do *Business* é a construção de produtos das marcas existentes por meio da tecnologia.

NewPort Log Goiânia – Locatária – Grupo Ontex

Estratégia & Categorias de Atuação

O objetivo da Ontex é entregar crescimento sustentável e lucrativo a partir de dois pilares estratégicos: (i) fortalecimento das posições de liderança em suas três divisões e (ii) expansão de sua operação para novos negócios e geografias em suas *core categories*. Apresentou receita global de 2.28 B € em 2019.

Baby Care



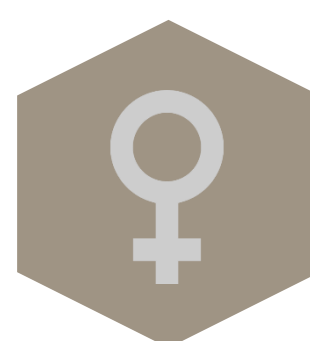
Abrange a maior parte do Business da empresa, envolvendo a produção de fraldas para marcas próprias ou revendedores.

Adult Care



Produtos voltados para incontinência, vendidos diretamente para revendedores ou instituições de saúde.

Feminine Care



Portfólio amplo de produtos para necessidades femininas compatíveis com diferentes necessidades e estilos de vida.

Marcas Ontex









Modelo operacional



Diferenciação - Proposição de valor ao cliente, com marcas que atendem às necessidades dos consumidores locais.



Posicionamento - Inserida no mercado de maneira única para obter consolidação na indústria e gerar valor para os stakeholders.



Eficiência de Mercado - Ampliação de margens por meio de geração de valor e excelência em custos.



Eficiência Operacional - Cadeia de suprimentos ágil e interligada – Flexibilidade oriunda de engenharia própria.



“Fornecedor de escolhas inteligente” – Marcas, produtos e serviços de qualidade.



NEWPORT LOG SOROCABA

NewPort Log Sorocaba - Aquisição Concluída – Junho de 2021

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição **R\$ 6.21 milhões**

Valor de Aquisição **R\$ 1.765/m²**

Prazo de Pagamento **100% à vista**

**CAP RATE⁽¹⁾:
9,5%**

Detalhes do Contrato de Locação

Locatária **Termopoly**

Setor de Atuação **Industrialização e comercialização de materiais plásticos**

Valor Aluguel Mensal **R\$ 48.936,94** – reajuste anual pelo IGP-M.

Prazo de Locação **Vencimento em Set/23.**

Aviso Prévio / Multa **3 meses / 7 meses proporcionais**

Garantia **Caução equivalente a 3 meses de locação.**

Detalhes da Aquisição

O valor total da transação, desconsiderando o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e custos de registros, foi de R\$ 6.213.080,00, pagos integralmente no ato da celebração da Escritura. A aquisição foi concluída exclusivamente por meio de recursos do Fundo.

No dia 21 de junho de 2021, o Fundo se tornou titular do direito sobre a receita de aluguel pago mensalmente, no valor de R\$ 48.936,94.

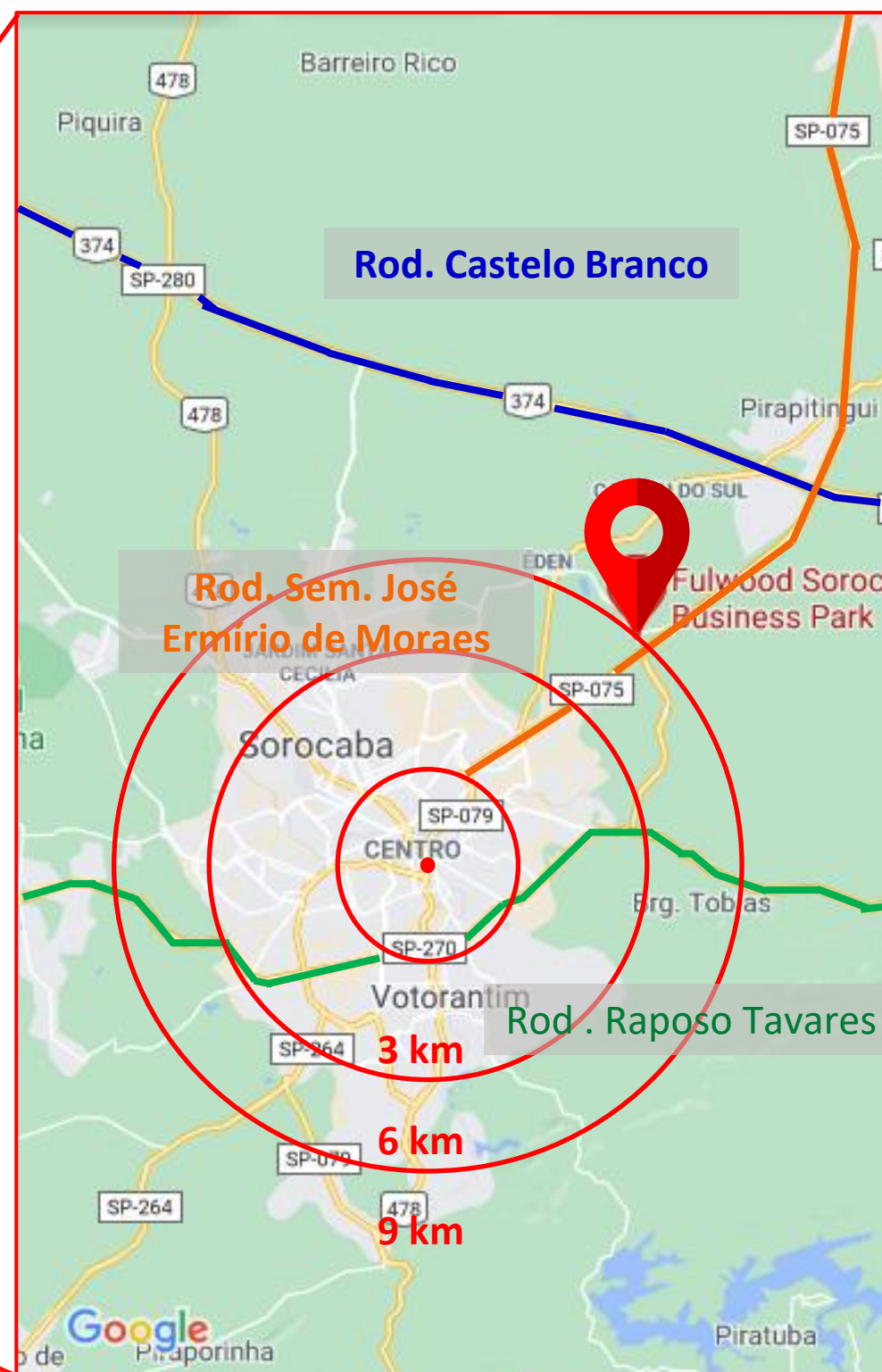
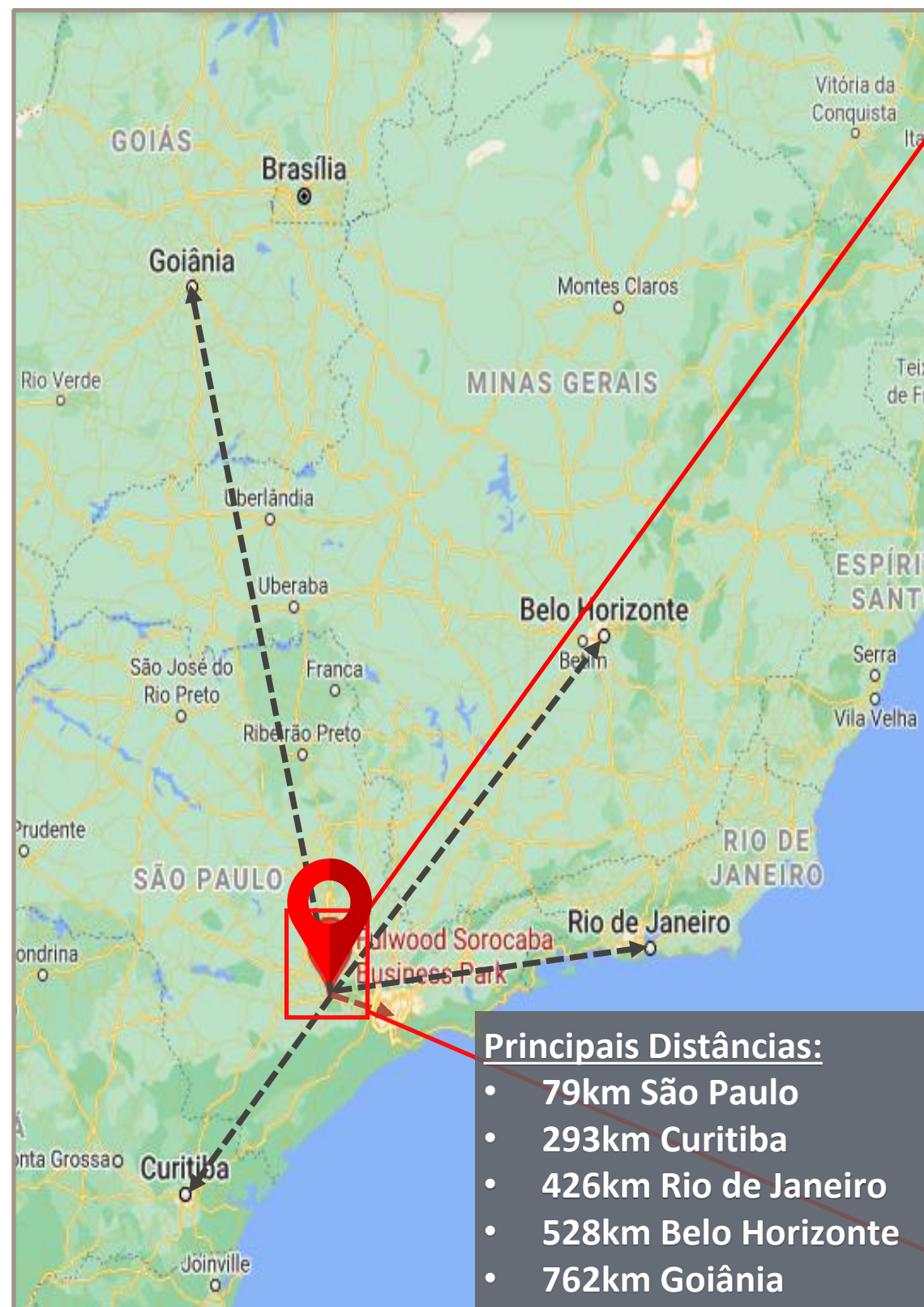
Esta transação representa uma aquisição de um imóvel AAA que possui excelente perfil técnico e estado de conservação, pelo valor atrativo de R\$ 1.765,07/m², proporcionando ao Fundo um Cap Rate de 9,5%.

Imagem Aérea



Imagem Interna

NewPort Log Sorocaba – Localização

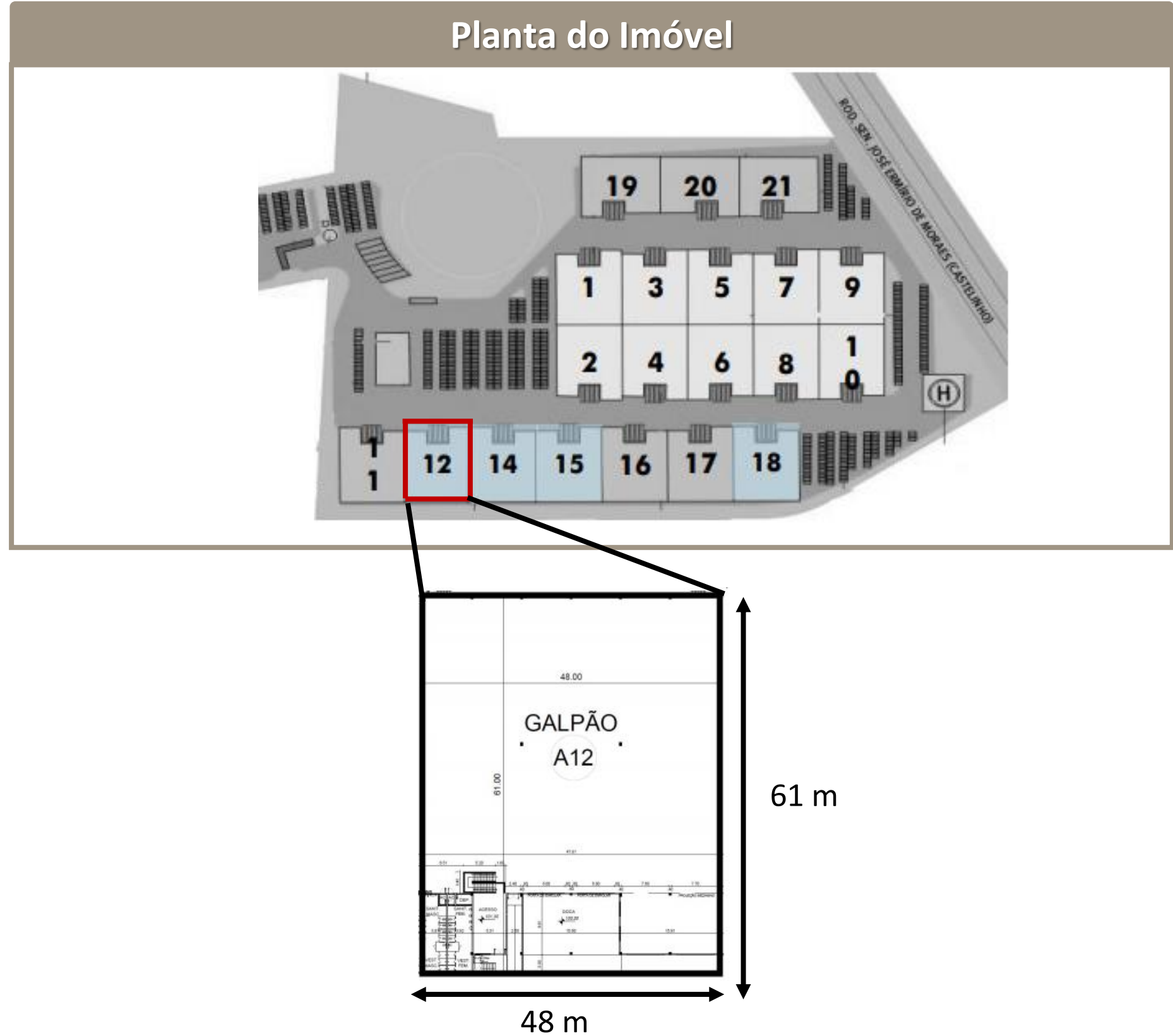


Macro Localização

A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto maior PIB do Estado de São Paulo e o décimo segundo do Brasil, apresentando um PIB de 89,5 bilhões de reais. A região representa um polo econômico regional e centro estratégico para os setores siderúrgico, alimentício, químico e petroquímico. A cidade está localizada no interior paulista, a aproximadamente 79km da capital do estado, possuindo localização estratégica por estar na intersecção de importantes vias de escoamento de cargas e trânsito de pessoas, tanto regionalmente quanto para outras regiões do país.

Localizado às margens da Rodovia Senador José Ermírio de Moraes (“Castelinho”), o Imóvel está estrategicamente posicionado para operações logísticas *last mile*. A Rodovia Castelinho permite fácil acesso às rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco, que estão aproximadamente a 6,0km e 6,5km de distância do Imóvel, respectivamente. O entorno imediato do ativo é composto por imóveis de uso logístico/industrial, indicando a relevância estratégica da região para o escoamento de carga.

NewPort Log Sorocaba – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel



Unidade Autônoma GalpãoA12	
Área privativa coberta	3.382 m²
Área comum coberta edificada	138 m²
Área construída total	3.520 m²

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



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Perguntas e Respostas

Qual será o impacto do novo contrato de locação celebrado com o Grupo Brinox no rendimento por cota do Fundo?

O novo contrato de locação gera para o fundo R\$ 839.728,26, ajustados anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA) em Receitas Imobiliárias. Esse valor equivale a aproximadamente R\$ 0,41 por cota, considerando um total 2.033.352, referente ao total de cotas equivalentes após as últimas três liquidações realizadas pelo Fundo. Para fins de projeção de rendimento, esse valor não deve ser somado ao nível de distribuição atual, pois ambos devem ser considerados sobre a nova base de cotas maior após as últimas integralizações de capital.

Como o Grupo Brinox utiliza o imóvel NewPort Log Caxias do Sul?

O imóvel de Caxias do Sul de propriedade do NEWL11 é a sede do Grupo Brinox, onde a empresa opera sua fábrica e seu Centro de Distribuição. O imóvel está integralmente locado através de um contrato de locação de 40.718,6 m², relativos à Fábrica e ao Centro de Distribuição, com vencimento em maio de 2031. O imóvel foi construído sob medida e tem alta relevância para a operação do Grupo Brinox, onde estão instaladas todas as suas linhas de produção, incluindo as máquinas de produção de painéis e talheres. O Centro de Distribuição está automatizado e integrado à Fábrica, possui alta capacidade de armazenamento e abastece todos os clientes do grupo, bem como a nova operação piloto de montagem de painéis iniciada em janeiro de 2020 na cidade de Linhares/ES. O grupo pretende expandir suas atividades com a construção de um segundo imóvel, ainda sem data prevista para escolha do terreno/localização específica e início das obras.

Perguntas e Respostas

A celebração do novo contrato de locação suspende o pagamento do montante diferido em meio à pandemia?

O acordo formalizado com o Grupo Brinox determina regras de diferimento do pagamento do aluguel durante os meses de maior impacto da crise do Covid-19. O acordo não incluiu desconto e/ou carência no aluguel a ser pago e teve como objetivo auxiliar a locatária com uma redução das despesas nos meses mais críticos, fornecendo alívio no seu fluxo de caixa nos meses de maior queda no seu faturamento. Ainda que o Fundo tenha celebrado um novo contrato de locação com o Grupo Brinox, a equipe de gestão ressalta que a obrigação mensal no valor de R\$ 171.221,70, a título de diferimento, não sofrerá alteração, sendo assim mantida até o mês de setembro de 2021.

Qual será o impacto das novas aquisições do Imóvel NewPort Log Goiânia e do Imóvel NewPort Log Sorocaba no rendimento por cota do Fundo?

Quando o Fundo iniciar o pagamento das primeiras parcelas mensais do CRI do Log Goiânia, a aquisição gerará para o Fundo R\$1.085.609,27 em receitas remanescentes após o pagamento do serviço mensal da dívida. O Imóvel NewPort Log Sorocaba gerará uma renda mensal de R\$48.936,94. Tais resultados representam, respectivamente, R\$ 0,53/cota e R\$ 0,02/cota considerando um total de 2.033.099 cotas, referente à quantidade de cotas equivalente ao total de cotas após as últimas três liquidações realizadas pelo Fundo. Para fins de projeção de rendimento, esse valor não deve ser somado ao nível de distribuição atual, pois ambos devem ser considerados sobre a nova base de cotas maior após as últimas integralizações de capital. **Estas informações não representam promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**



GLOSSÁRIO

Glossário

Secção: Mensagem aos Investidores – Páginas 2 e 3

Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês somado ao número de recibos multiplicação pelo seu valor.
Valor médio/m2	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês, subtraído o caixa, dividido pela área bruta locável (‘ABL’).
Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota.
ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo. Principal índice que mede a inflação acumulada.
TIR	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.

Secção: Rendimentos

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

Glossário

Secção: Mercado de Galpões Logísticos

IFIX	O IFIX é o único e principal índice da bolsa referente aos fundos imobiliários.
SELIC	SELIC é a sigla de Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, taxa básica de juros da economia no Brasil, que é utilizada no mercado bancário nacional e internacional para o financiamentos de operações com duração diária, tendo como garantias os títulos públicos federais.
<i>Built to Suit - BTS</i>	Jargão estrangeiro para investimento imobiliário que prevê a construção de uma edificação sob medida para as necessidades de um locatário específico e a assinatura de um contrato de aluguel nos termos do Artigo 54-A da Lei das Locações entre o locatário e o proprietário.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação a área bruta locável total do mercado.

Secção: Investimentos e Carteira Imobiliária

IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação à área bruta locável total.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.

Secção: Aquisição Caxias do Sul

<i>Cap-Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
Pé Direito Livre	Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a NEWPORT acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela NEWPORT. Os dados deste relatório constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias às aquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A NEWPORT não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A NEWPORT não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A NEWPORT não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A NEWPORT não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da NEWPORT.

NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

RELATÓRIO MENSAL – AGOSTO 2021

