

# OFERTA PÚBLICA DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO NEWPORT LÓGISTICA FII – NEWL11

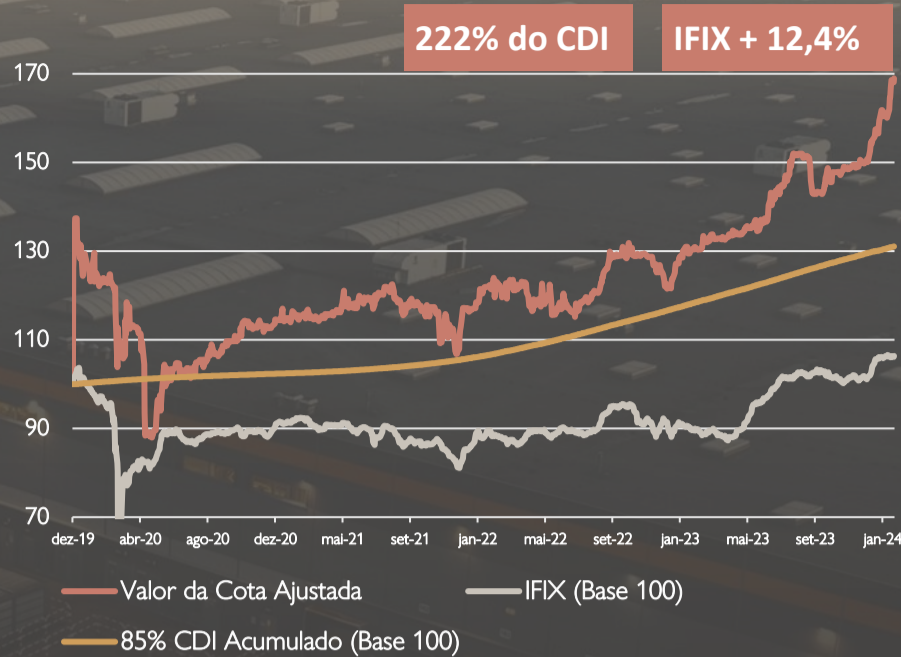
## A NewPort Real Estate

- Gestora de ativos imobiliários responsável por cerca de **R\$ 500 milhões** em imóveis sob gestão
- 10 sócios** especialistas em Real Estate com mais de **110 anos** em experiência coletiva comprovada
- Condução ativa** de todas as fases do investimento em Real Estate - da **originação, aquisição, gestão e desenvolvimento ao desinvestimento**
- Valores e Cultura**
  - Boa Fé e Meritocracia
  - Busca pela Excelência e Visão de Longo Prazo
  - Integridade inegociável e Conservadorismo
  - Alinhamento com o Investidor e Disciplina no Dever Fiduciário
  - Austeridade e Respeito

## Diferencial da Filosofia de Investimento

- Interesse do investidor e mitigação de riscos como objetivo central
- Busca por multiplicação de capital e não só por renda
- Dealflow** proprietário e inteligência de dados
- Fundamentalismo imobiliário e localizações irreplicáveis
- Rigor analítico multidisciplinar e execução diligente
- Presença e parceiros locais e internacionais

## Evolução do Fundo versus Benchmarks<sup>(1)</sup>



## Yield NEWL11 versus NTN-B 2035<sup>(1)</sup>

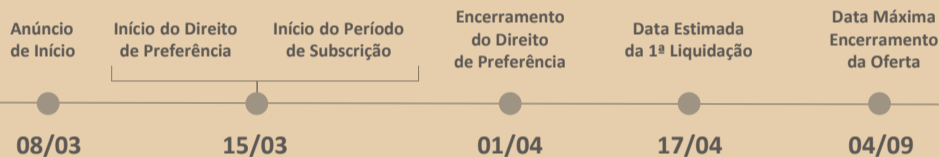


## Resumo das Características da Oferta

**R\$ 400.000.068,60**  
Montante

**R\$ 112,20<sup>(1)</sup>**  
Cota da Emissão

### Cronograma



(1) Valor Total com Custo de Distribuição R\$ 115,53

## Perspectiva de Retorno dos Investimentos

Emissão	Nº de Cotas	Valor (R\$/Cota)	Yield Anual (%)	TIR (%) <sup>(1)</sup>	Retorno Absoluto (%) <sup>(1)</sup>
1ª Emissão	855.793	100,00	12,1 <sup>(2)</sup>	17,3	181,7
2ª Emissão	1.177.306	101,79	11,9 <sup>(2)</sup>	24,9	162,1
<b>3ª Emissão</b>	<b>3.565.063</b>	<b>112,20<sup>(4)</sup></b>	<b>11,9<sup>(3)</sup></b>	<b>22,2</b>	<b>196,8</b>

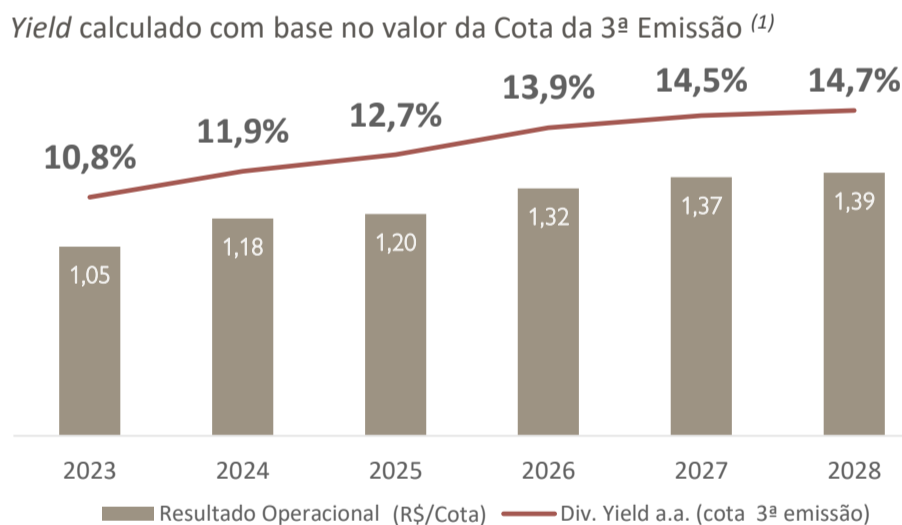
Fonte: NewPort Real Estate  
(1) Considera a venda pelo valor patrimonial da Cota  
(2) Considera Rendimentos do 2º Semestre de 2023  
(3) Dividend Yield previsto para o primeiro ano após investimentos futuros  
(4) Valor da Emissão definido pela média do valor das cotas nos 120 dias de negociação anteriores a 29/02

## Descrição dos Ativos do Portfólio

	Portfólio Atual	Portfólio Prioritário
Nº de Imóveis	3	3
ABL (m²)	114.557	123.447
Vacância (%)	0	0
Aluguel Mensal (R\$/m²)	27,41	25,52
Prazo Médio "WAULT" (Anos) <sup>(1)</sup>	7,7	15,0
Potencial de Expansão (m²)	43.638	45.709
Potencial Aluguel Adicional (R\$)	1.090.950	1.005.613 <sup>(2)</sup>

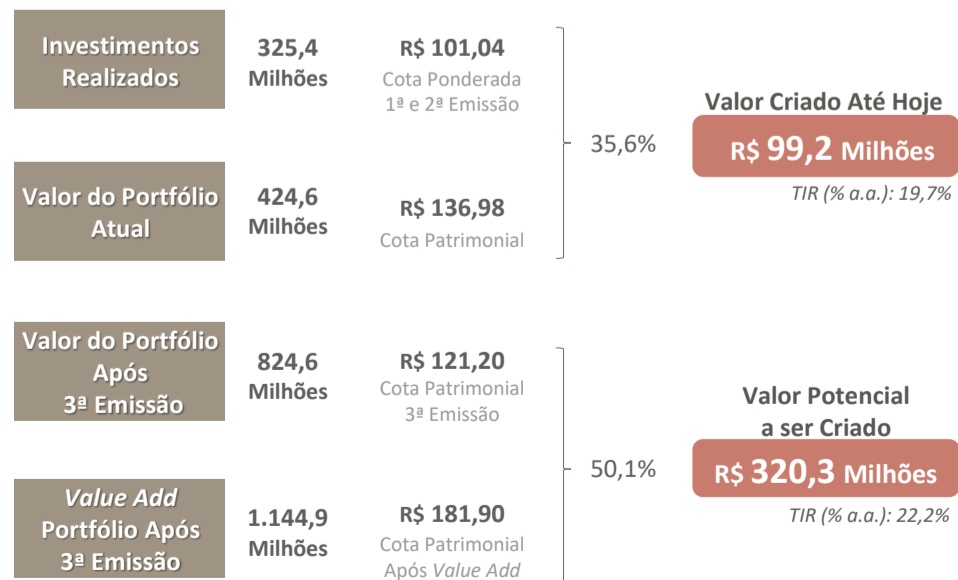
Fonte: NewPort Real Estate  
(1) Prazo remanescente médio ponderado dos contratos de locação  
(2) Considera o valor de R\$ 22,00/m² de aluguel mensal potencial

## Perspectiva de Geração de Renda



Fonte: NewPort Real Estate  
(1) Valor da Emissão definido pela média do valor das cotas nos 120 dias de negociação anteriores a 29/02. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## Perspectiva de Criação de Valor



Fonte: NewPort Real Estate