

NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Janeiro de 2022

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de janeiro de 2022 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.

Ao longo do último ano, o NewPort Logística FII se consolidou como um investimento de destaque no setor logístico-industrial, pelo excelente perfil de risco/retorno advindo não apenas da geração de renda de aluguel de inquilinos com solidez financeira, mas também da capacidade de valorização dos seus ativos. O Fundo inicia o ano de 2022 com um portfólio de ativos de alta qualidade e bem precificados, todos os inquilinos adimplentes e uma perspectiva de rendimentos sustentáveis e resilientes. No mercado secundário, este cenário também pôde ser reconhecido, com a melhora do patamar de liquidez e aumento na base de cotistas, principalmente a partir do 4º trimestre de 2021.

No decorrer de 2021, a NewPort Real Estate concluiu aquisições e renovação de contratos de locação que foram fundamentais para reforçar ainda mais os fundamentos imobiliários do Fundo. Estas ações proporcionaram maior diversificação e resiliência de seus ativos e, conseqüentemente, maior previsibilidade e sustentabilidade de seus rendimentos.

Com a consolidação destes avanços, a equipe de gestão preparou a entrada de 2022 com uma nova etapa de elevação do patamar de rendimentos correntes do Fundo para R\$ 0,80/cota, o equivalente a um aumento de 6,6% frente ao semestre anterior, e de 14,3% frente ao rendimento corrente do 1º semestre de 2021, tomando por base uma projeção conservadora e sustentável de seus resultados.

Hoje, o Fundo é composto por imóveis 100% ocupados através de contratos de locação com prazo médio de 9,6 anos e aluguel mensal médio de R\$ 23,02/m². Gostaríamos de destacar que alguns desses imóveis possuem potencial de expansão de ABL e podem, desta forma, incrementar a receita de aluguel no futuro próximo.

Desde o início do NewPort Logística FII, a equipe de gestão tem se preocupado em alocar rapidamente os recursos captados, minimizando assim o volume de recursos em caixa. Para as próximas aquisições, pretendemos manter esta política de sincronização entre as futuras integralizações de capital e a alocação de recursos nos próximos ativos. 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\$ 210,8 Milhões Valor de Mercado ⁽¹⁾	R\$ 0,8 /cota Distribuídos em Fev/22	9,2% <i>yield</i> ⁽¹⁾ a.a.	359 bps de prêmio de <i>yield</i> ⁽¹⁾	3.325 Investidores
114.557 m² de ABL ⁽¹⁾	0% de Vacância	R\$ 2.901 Valor de Mercado/m² ⁽¹⁾	9,6 anos WAULT ⁽¹⁾	3 Imóveis
				5 Locatários

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



NewPort Log Caxias do Sul

- 1ª Emissão do NEWL11
- Aquisição do NewPort Log Caxias do Sul

OUT/19



Pandemia: acordo de diferimento de aluguéis com o Grupo Brinox

JUN/20



NewPort Log Goiânia

Aquisição NewPort Log Goiânia

MAI/21



Renovação contratual por 10 anos do contrato de locação com o Grupo Brinox

JUL/21

DEZ/19

Início da negociação na B3



NOV/20

2ª Emissão do NEWL11



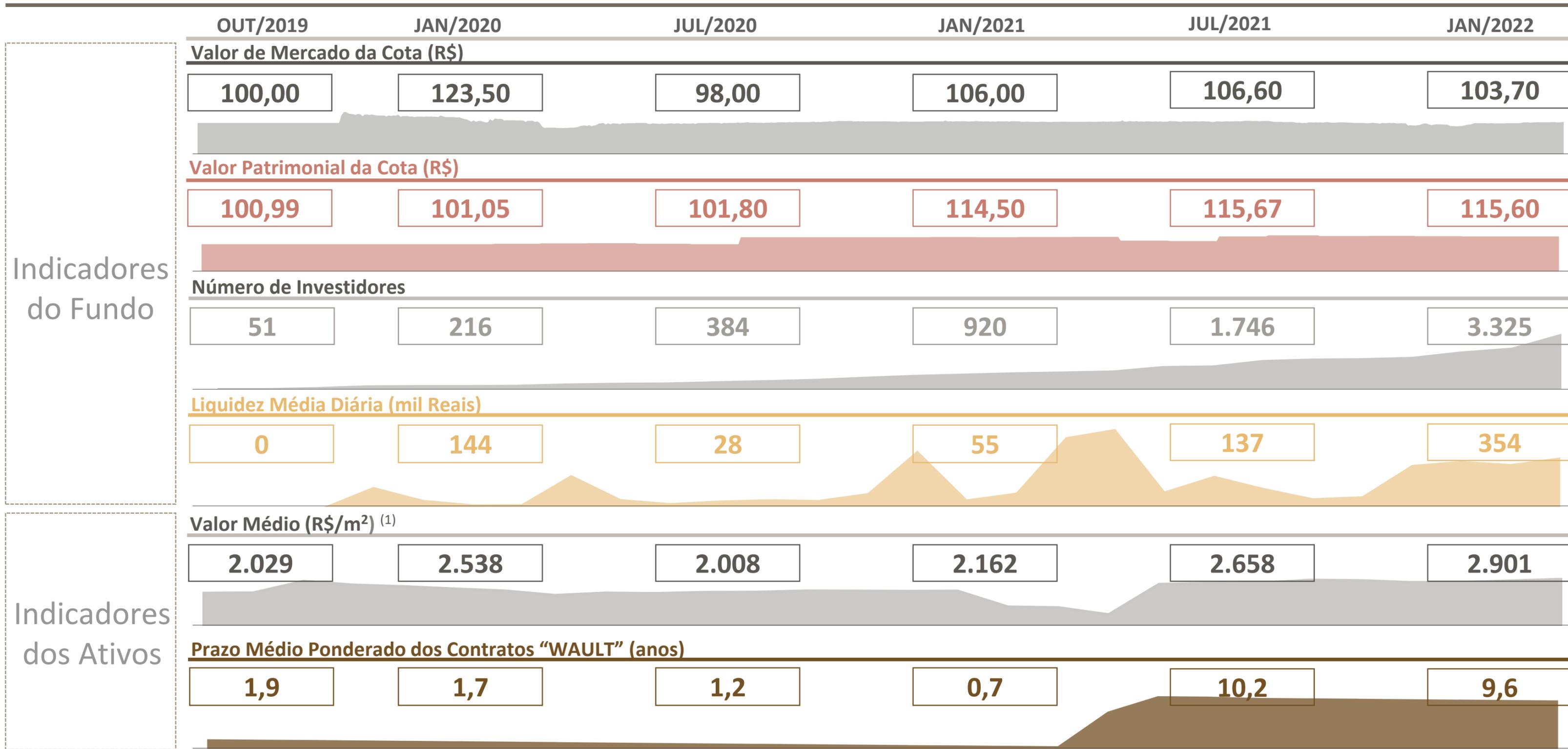
JUN/21

Aquisição NewPort Log Sorocaba



NewPort Log Sorocaba

Evolução NewPort Logística



Resultados e Rendimentos do Fundo

A equipe de gestão preparou a entrada de 2022 com uma nova etapa de elevação do patamar de rendimentos correntes do Fundo para R\$ 0,80/cota, o equivalente a um aumento de 6,6% frente ao semestre anterior, considerando uma projeção conservadora e sustentável de seus resultados.

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

O Fundo mantém uma parceria sólida construída com todos os ocupantes do portfólio de imóveis e confirma que todos estão adimplentes com o pagamento de seus respectivos aluguéis e demais obrigações locatícias.

Desde o mês de outubro de 2021, em função da transição operacional ocorrida no NewPort Log Goiânia, o Fundo arcou, de maneira antecipada, com os custos de operação do imóvel (“Despesas Imobiliárias”), os quais já estão sendo reembolsados por seus ocupantes (“Receitas Imobiliárias”).

Por fim, 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. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver.

No fechamento de janeiro de 2022, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 115,60 e seu valor de mercado foi de R\$ 103,70.

Demonstrativo de Resultados ⁽²⁾

(Valores em reais: R\$)	Janeiro – 22	Dezembro – 21	Acumulado 2022
Receita de Locação ⁽¹⁾	2.607.699	2.607.699	2.607.699
Receitas Imobiliárias ⁽¹⁾	1.126.475	1.201.292	1.126.475
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receita FII ⁽¹⁾	155.234	125.526	155.234
Receita Financeira ⁽¹⁾	59.205	9.292	59.205
Total de Receitas	3.948.614	3.943.809	3.949.614
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	723.433	919.068	723.433
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	341.068	306.907	341.068
Despesas Financeiras ⁽¹⁾	653.845	653.845	653.845
Total de Despesas	1.718.346	1.879.820	1.718.346
Resultado⁽¹⁾	2.230.268	2.063.990	2.230.268
Rendimentos⁽³⁾	1.626.479	2.643.028	1.626.479
Rendimento/Cota	0,8	1,30	0,8

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.

Resultados e Rendimentos do Fundo

	2ºS 2019 ⁽¹⁾	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021	1ºS 2022 ⁽²⁾
Fluxo NEWL11 (R\$ Milhares)						
(+) Receita Imobiliária	2.371	3.120	5.163	9.549	17.648	3.734
(+) Receita Financeira	75	25	24	85	719	214
(+) Lucro Imobiliário	0	0	0	0	0	0
(=) Total de Receitas	2.446	3.145	5.187	9.634	18.367	3.949
(-) Total de Despesas	221	1.023	914	1.218	7.624	1.718
(=) Resultado	2.225	2.122	4.274	8.416	10.743	2.230
(=) Rendimento	2.045	2.054	4.108	8.009	10.267	1.626
(=) Resultado Médio (R\$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	0,88	1,10
(=) Rendimento Médio (R\$/cota)	0,60	0,40	0,80	0,93	0,84	0,80

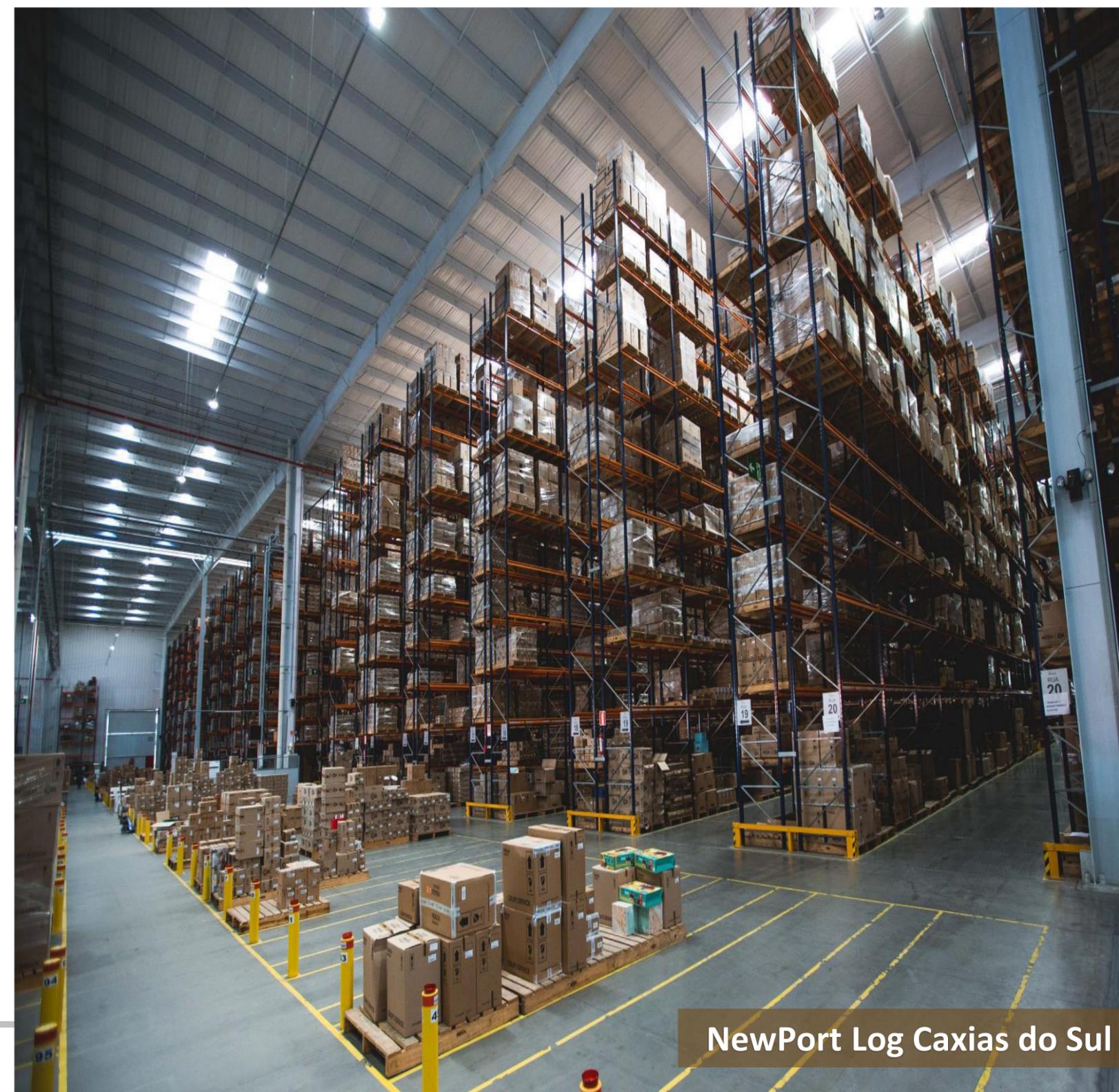
Liquidez NEWL11

O valor de fechamento da cota no mês de janeiro de 2022 foi de R\$ 103,70.

A volatilidade observada nos últimos meses proporcionou uma aceleração na tendência de crescimento da pulverização da base de cotistas, com o Fundo fechando o mês de janeiro com um total de 3.325 investidores, um aumento de 33,7% em relação ao mês anterior.

Foram negociadas, no período, 72.758 cotas, movimentando um volume de R\$ 7,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 354,1 mil, mantendo a tendência de crescimento do volume transacional do Fundo no mercado secundário.

NEWL11	Janeiro 2022
Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	2.033.099
Dias Úteis de Negociação	21
Volume Negociado no Período (em R\$)	7.436.499
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	72.758
Valor de Mercado (em R\$)	103,70
Valorização da Cota (% do valor da primeira emissão)	3,70%



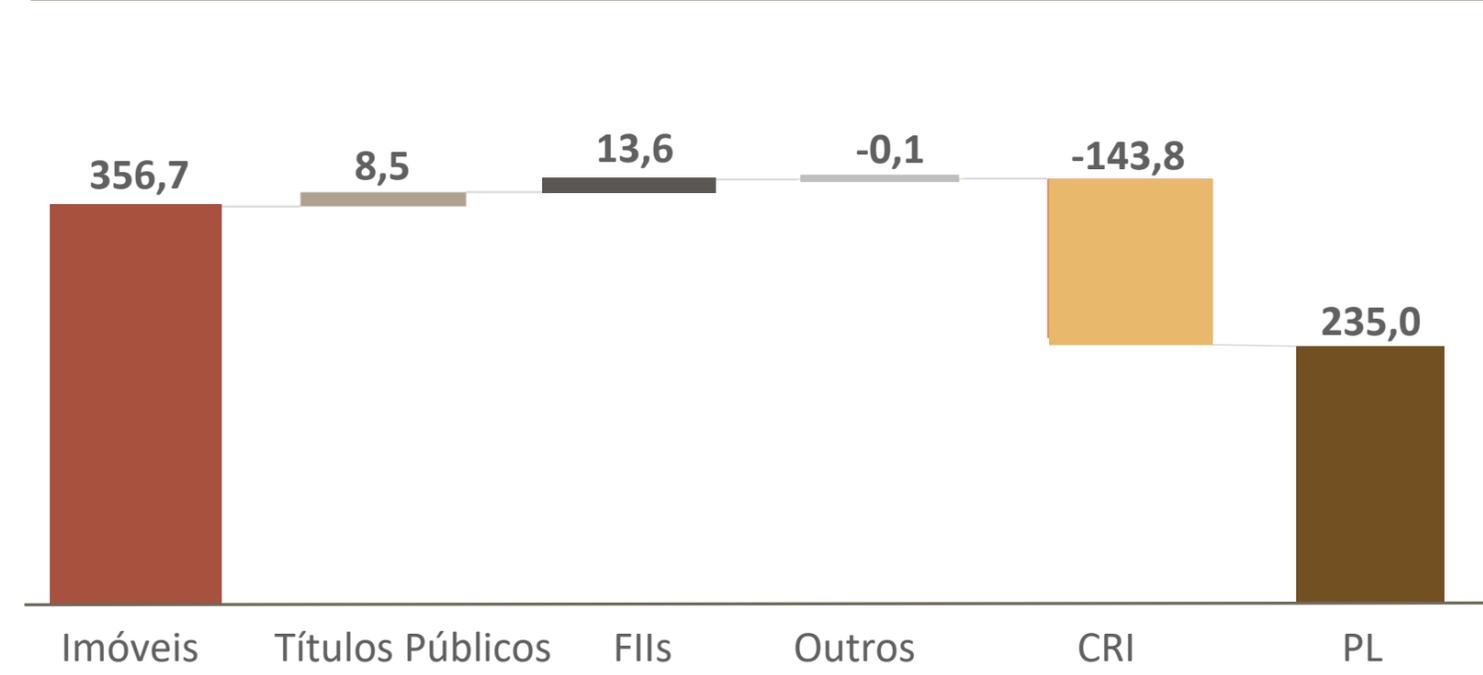
NewPort Log Caxias do Sul

Composição do Patrimônio Líquido e Alavancagem Financeira

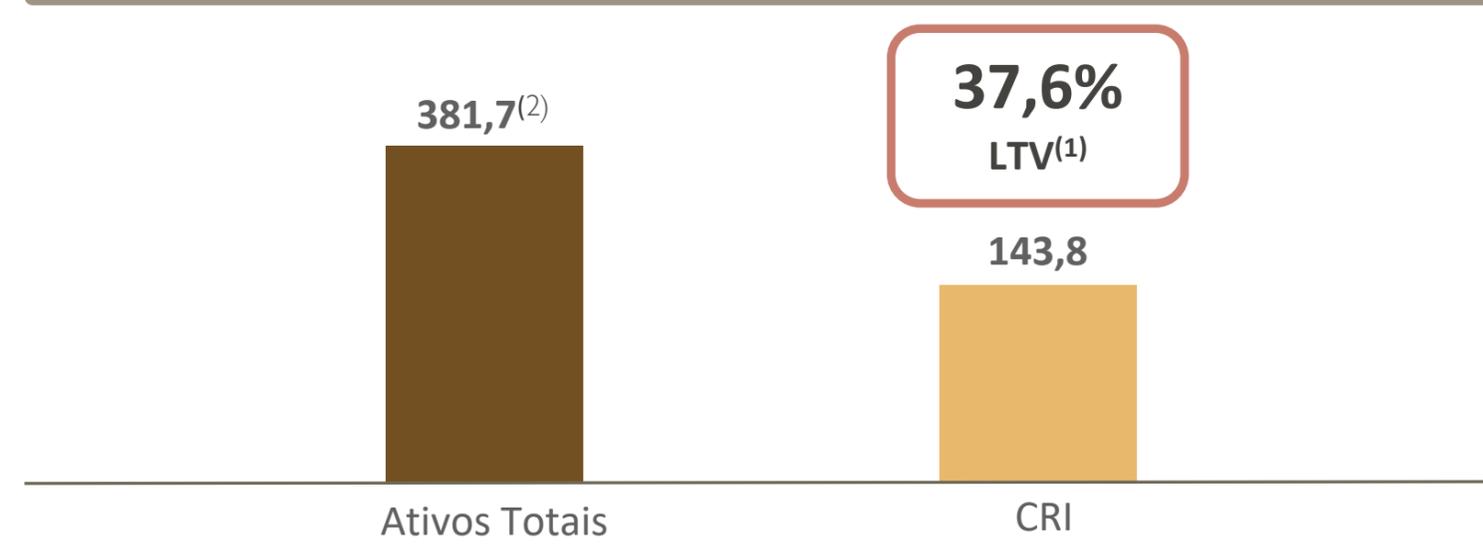


NewPort Log Goiânia

Composição do Patrimônio Líquido



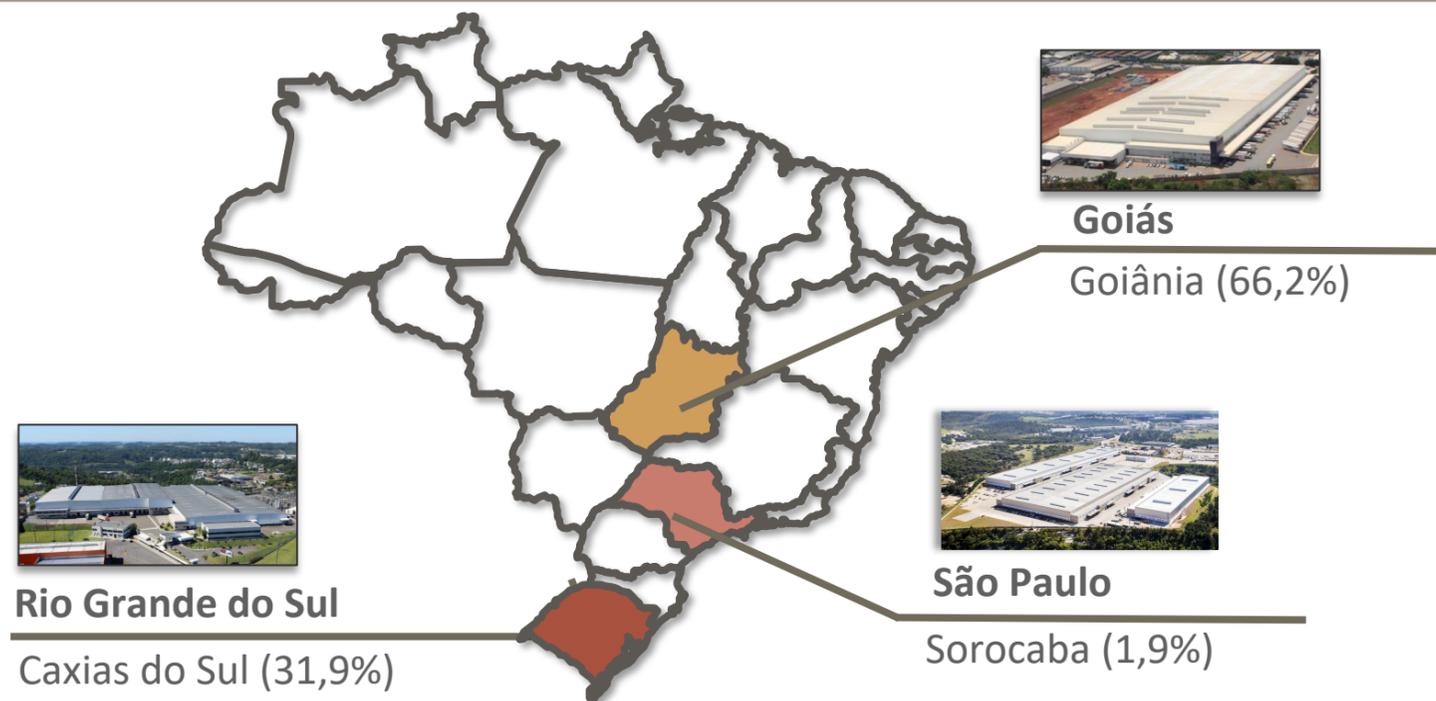
Alavancagem Financeira



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.

Introdução à Carteira Imobiliária do Fundo

Receita (% Localização)



Indicadores da Carteira Imobiliária

Imóveis	3
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m ²)	114.557
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	23,02

Imóveis da Carteira Imobiliária

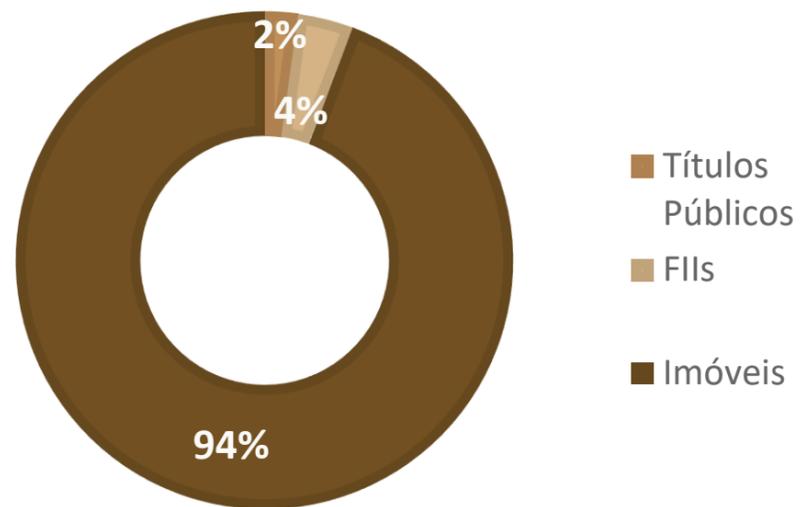
Ativo	Locatários	Área de Terreno (m ²)	Área Locável (m ²)	Vacância (%)	% da Receita
NewPort Log Goiânia	3	244.103	70.318	0,0%	66,0%
NewPort Log Caxias do Sul	1	79.675	40.719	0,0%	31,8%
NewPort Log Sorocaba	1	3.520	3.520	0,0%	2,1%
Portfólio	5	327.298	114.557	0,0%	100%

Investimentos e Carteira Imobiliária do Fundo

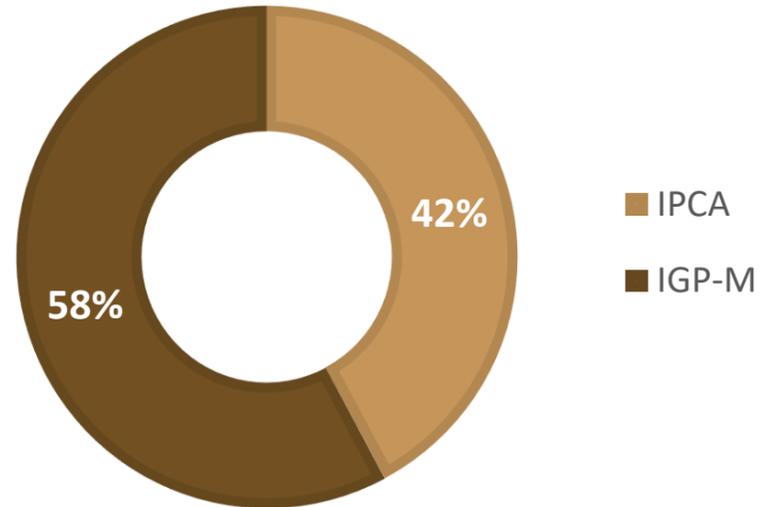


NewPort Log Caxias do Sul

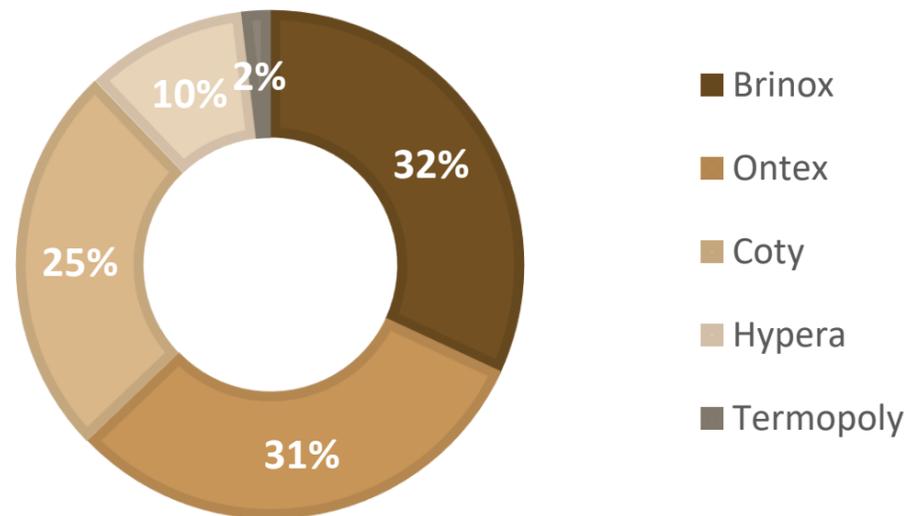
Classe de Ativos (% de ativos)



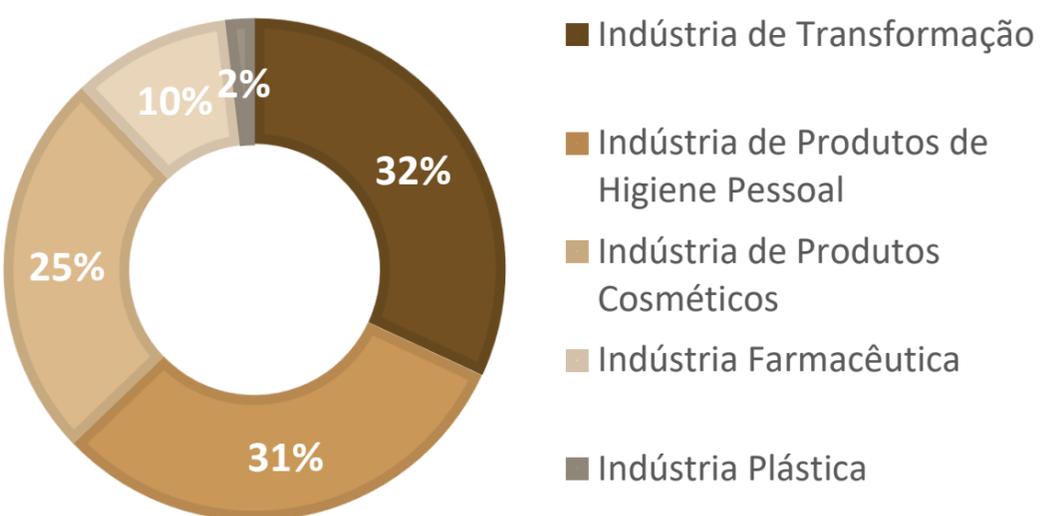
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



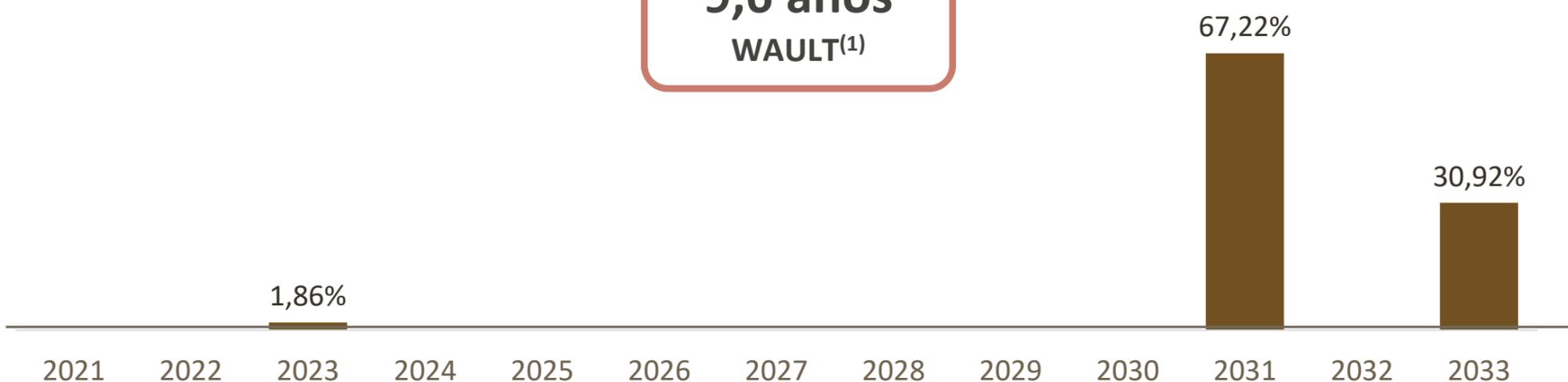
Por Atividade dos Locatários (% da Receita)



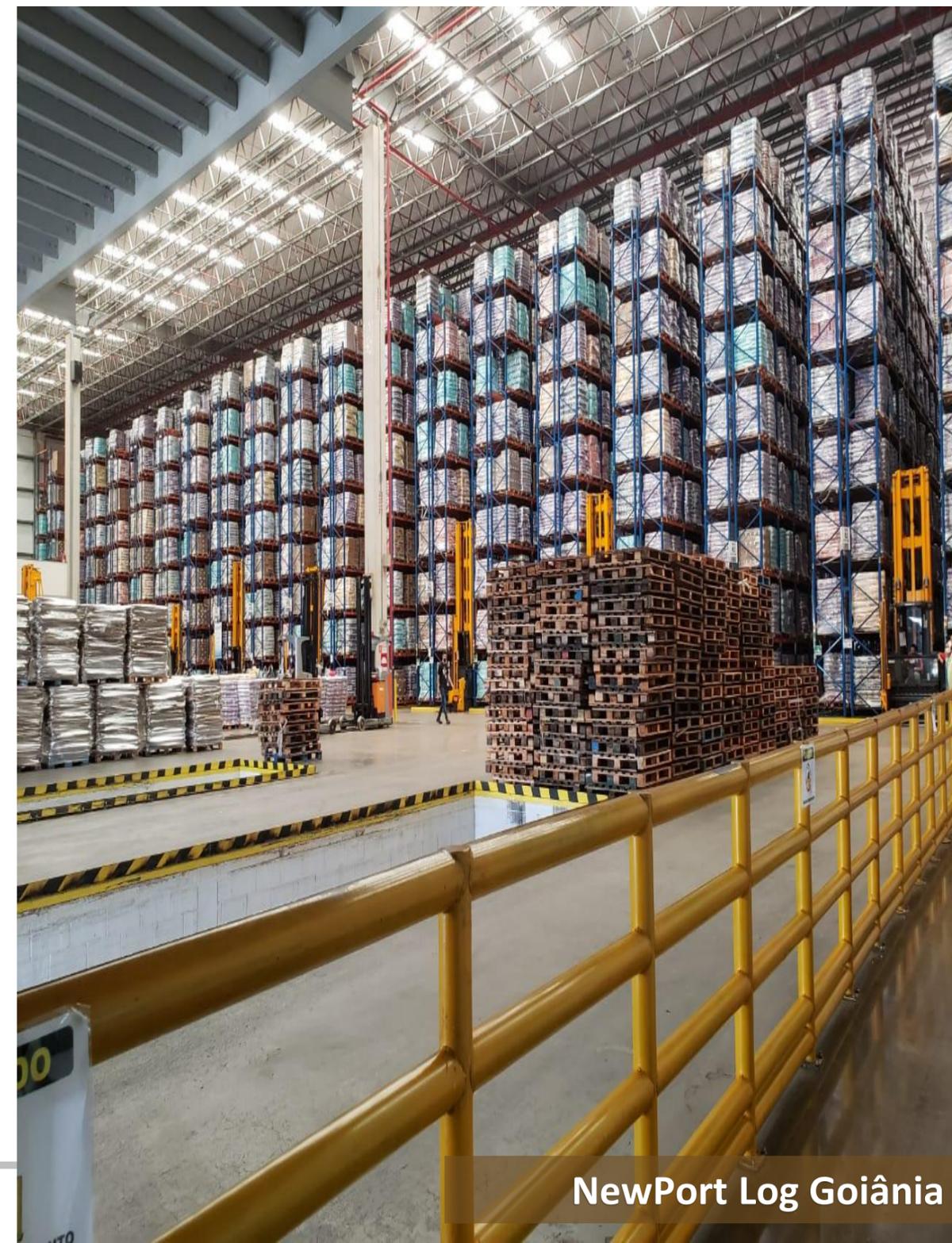
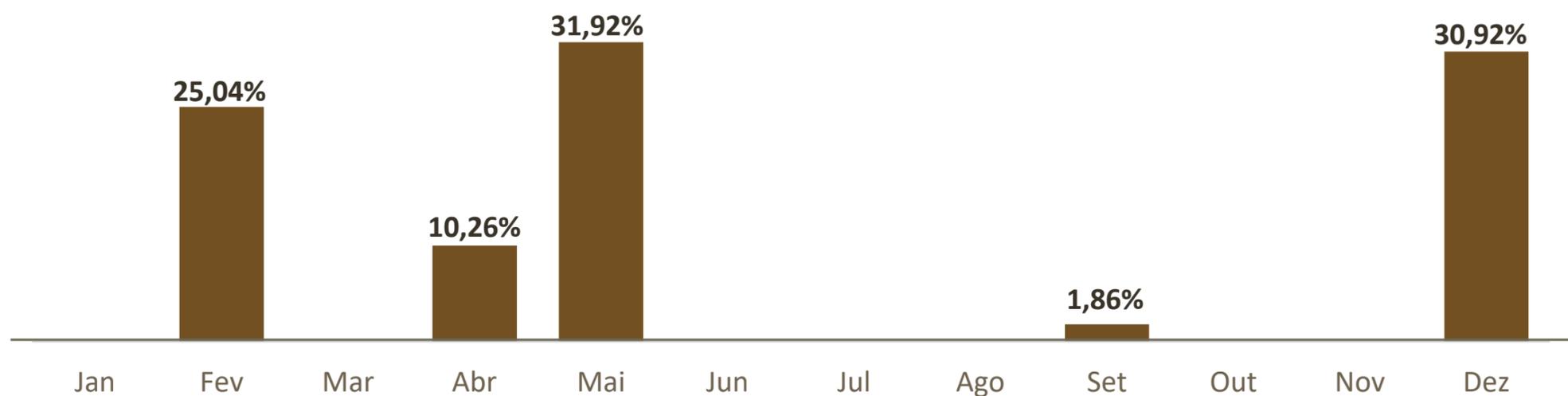
Carteira Imobiliária do Fundo - Detalhes dos Contratos de Locação

Vencimento dos Contratos (% da Receita)

9,6 anos
WAULT⁽¹⁾



Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita)





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/m ²
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	<ul style="list-style-type: none"> • 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



Macrolocalização

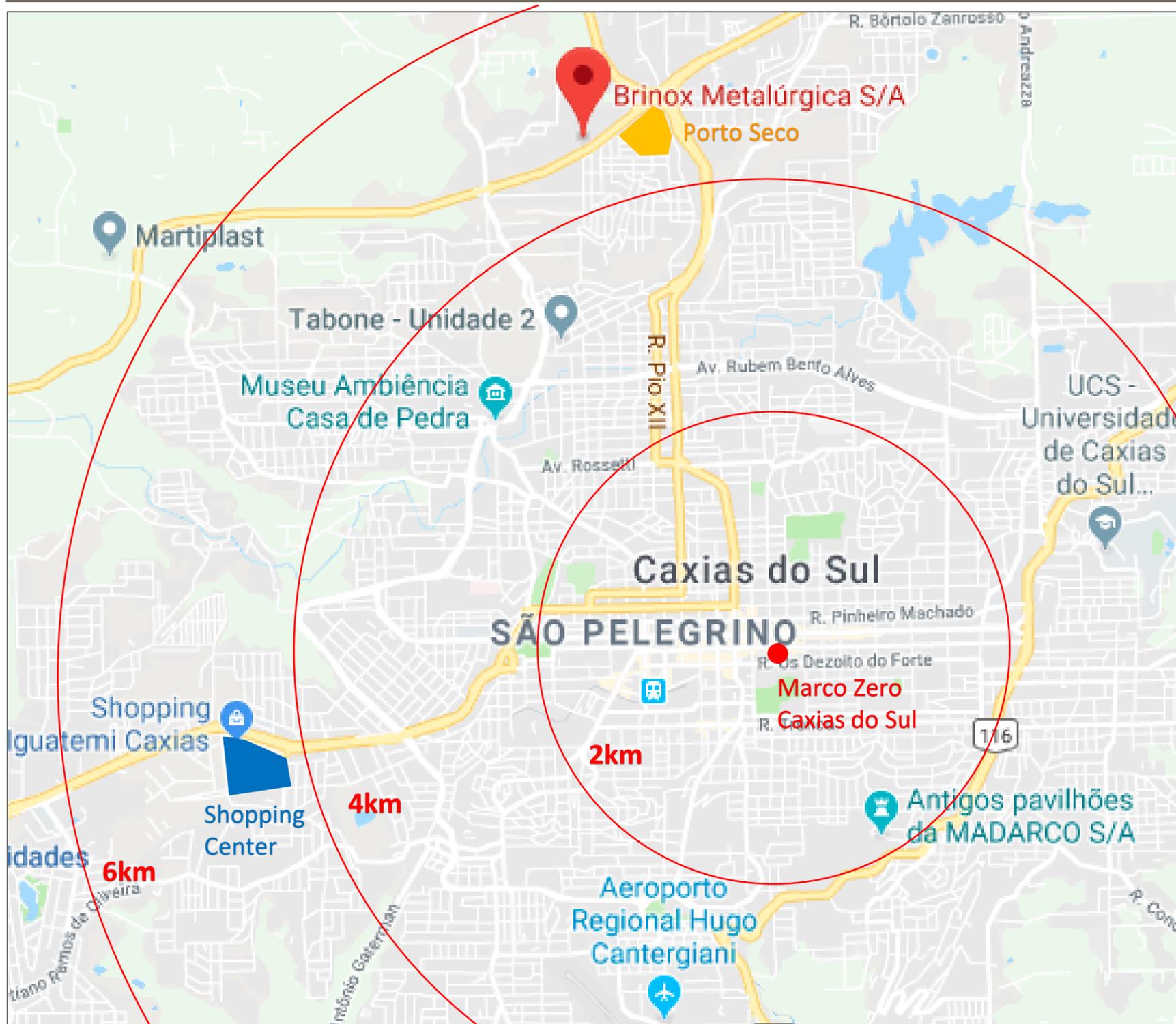
O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122, que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina, e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-116, principal rodovia que cruza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



Microlocalização

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

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

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

Principais Distâncias:

- À margem da RS-122
- 400m do Porto Seco Serra Gaúcha
- 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	79.675m ²
ABL ⁽¹⁾	40.719m ²
Área Fabril	19.966m ²
Área de Armazenamento	16.775m ²
Área Administração	2.773m ²
Área Refeitório/Loja	1.205m ²
Pé-direito Livre ⁽¹⁾	9,05 - 13,80 m
Capacidade de Piso Atribuída	5 - 6 Toneladas/m ²
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 panelas, talheres, lixeiras e organizadores domésticos.
- Clientes pulverizados com baixa inadimplência.

Desempenho financeiro

A gestão atual se mostrou bastante hábil, inovadora e resiliente ao longo do período de pandemia. Mesmo inserida em um setor fortemente impactado pela crise, a empresa alcançou um aumento expressivo em seu lucro operacional, 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	<i>Sale and Lease Back</i>	<i>Buy to Lease</i>	<i>Buy to Lease</i>
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

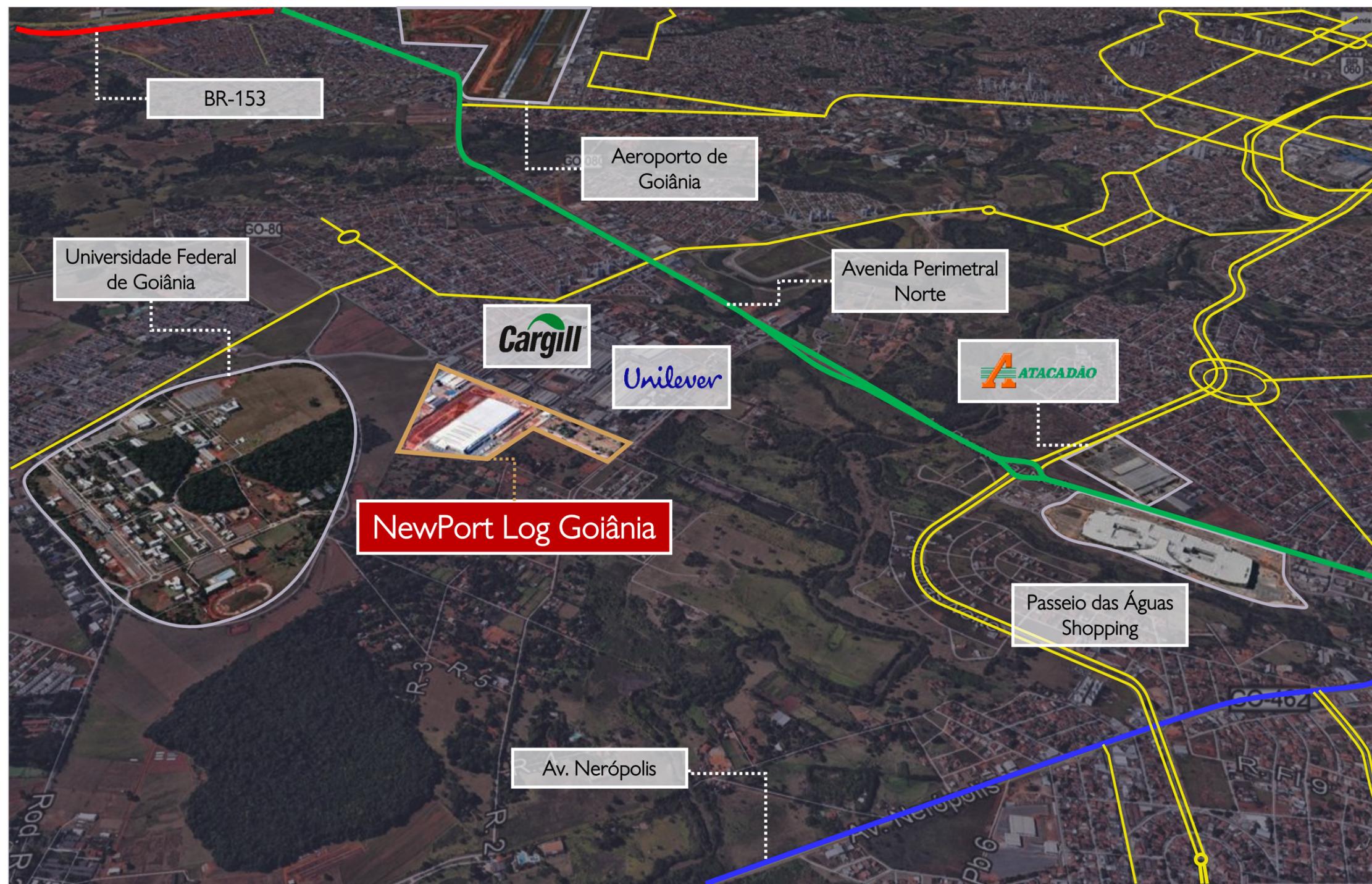
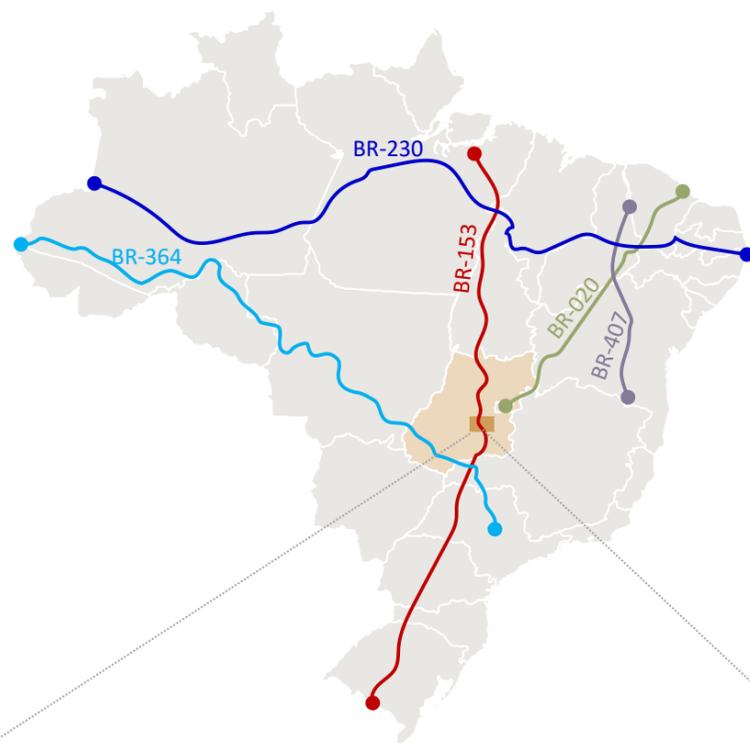
Saldo Devedor (R\$ milhões)	Indexador	Prazo	Vencimento
143,8	IPCA	121 meses	28/05/2031
Carência de Juros	Carência de Amortização	Juros	Periodicidade de Pagamento
3 meses	37 meses	5,6%	Mensal



Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, 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.

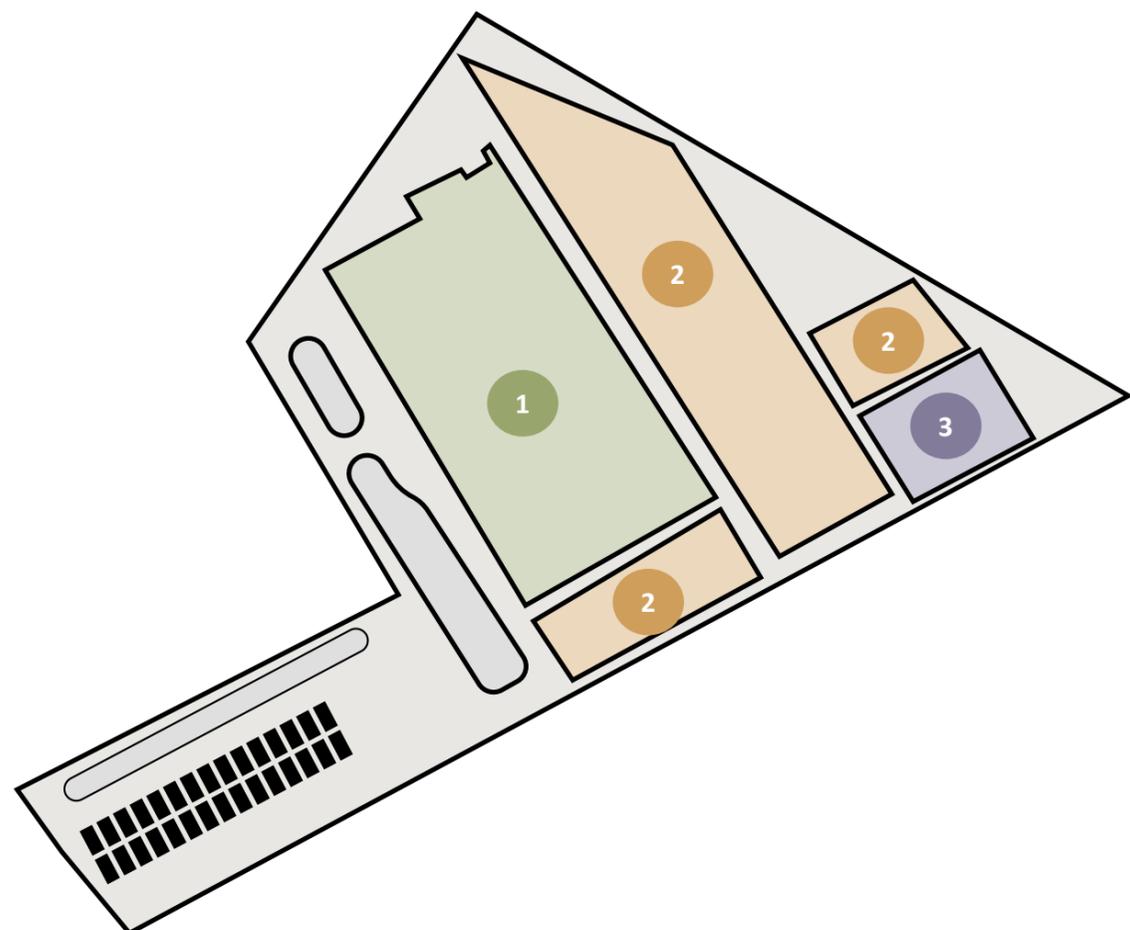
NewPort Log Goiânia – Localização

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	59.351m ²	10.967m ²
Pé-direito Livre	<ul style="list-style-type: none"> 15m com 18m na Cumeeira 3m Áreas Administrativas; 	<ul style="list-style-type: none"> 7m e 8m
Capacidade de Piso	9 ton/m ²	8 ton/m ²
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

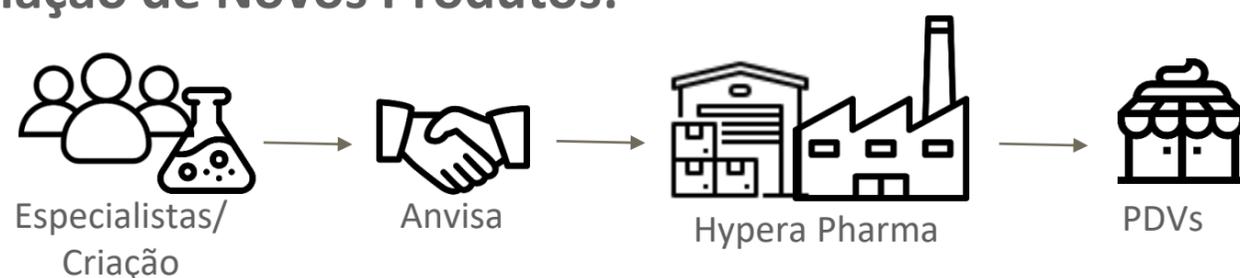
Perfil Estratégico e Operacional

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



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



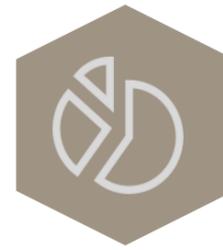
Estratégia & Categorias de Atuação



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.

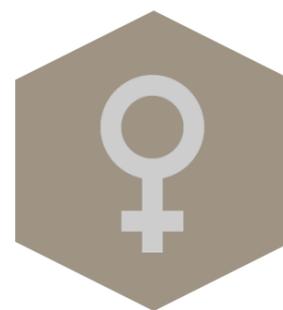
Adult Care



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

Marcas Ontex

Feminine Care



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





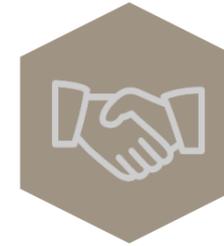




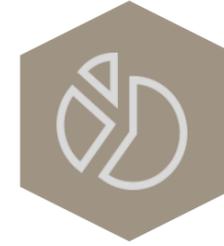
Modelo operacional



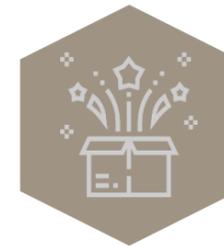
Diferenciação - Proposição de valor ao cliente, com marcas que atendem às necessidades dos consumidores locais.



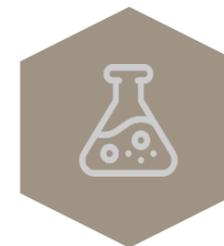
Posicionamento - Inserida no mercado de maneira única para obter consolidação na indústria e gerar valor para os stakeholders.



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/m ²
Prazo de Pagamento	100% à vista

**CAP RATE⁽¹⁾:
10,7%**

Detalhes do Contrato de Locação

Locatária	Termopoly
Setor de Atuação	Industrialização e comercialização de materiais plásticos
Valor Aluguel Mensal	R\$ 55.395,00 – reajuste anual pelo IGP-M.
Prazo de Locação	Vencimento em Set/23.
Aviso Prévio / Multa	2 meses / 3 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, pela locatária.

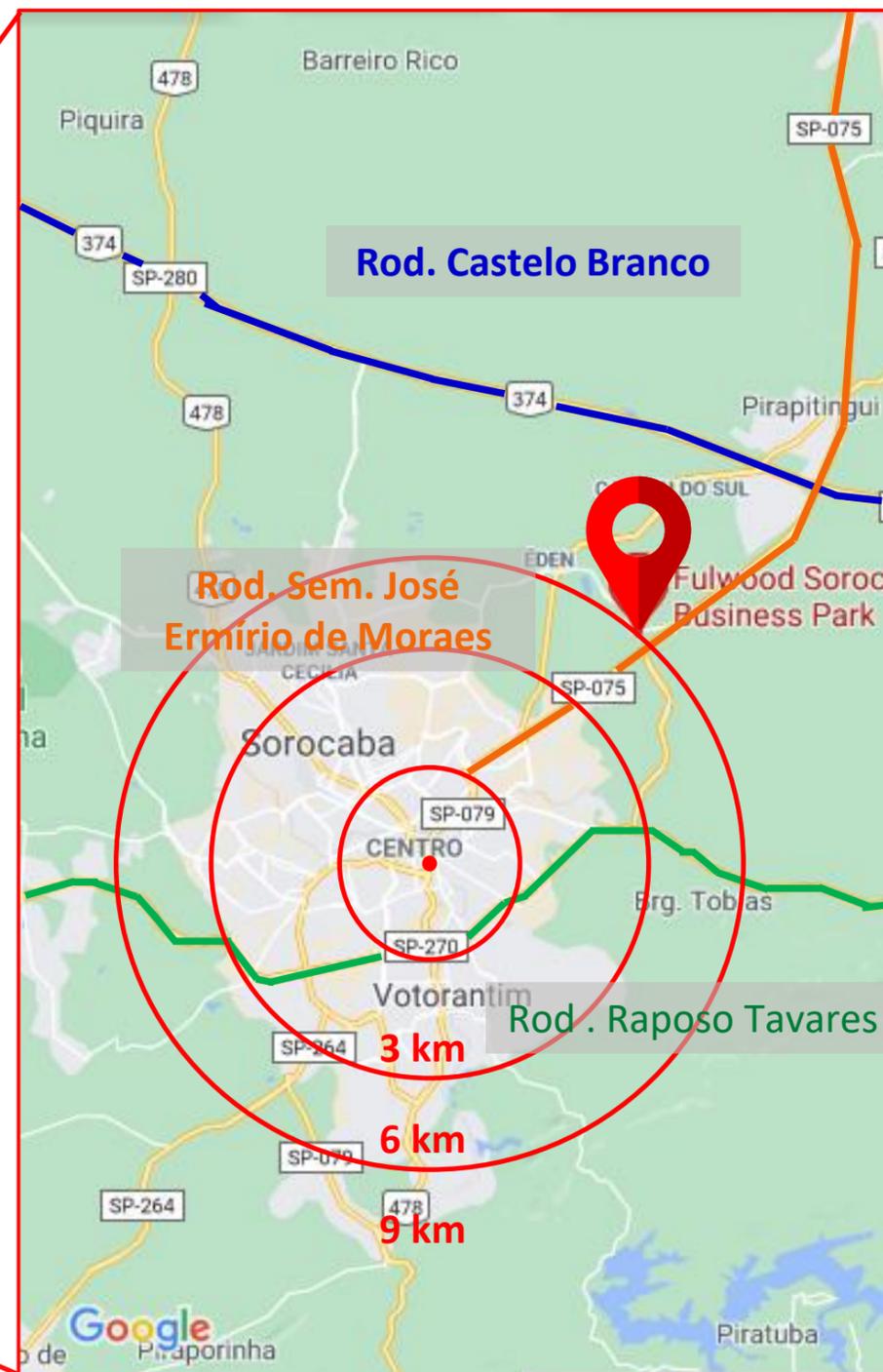
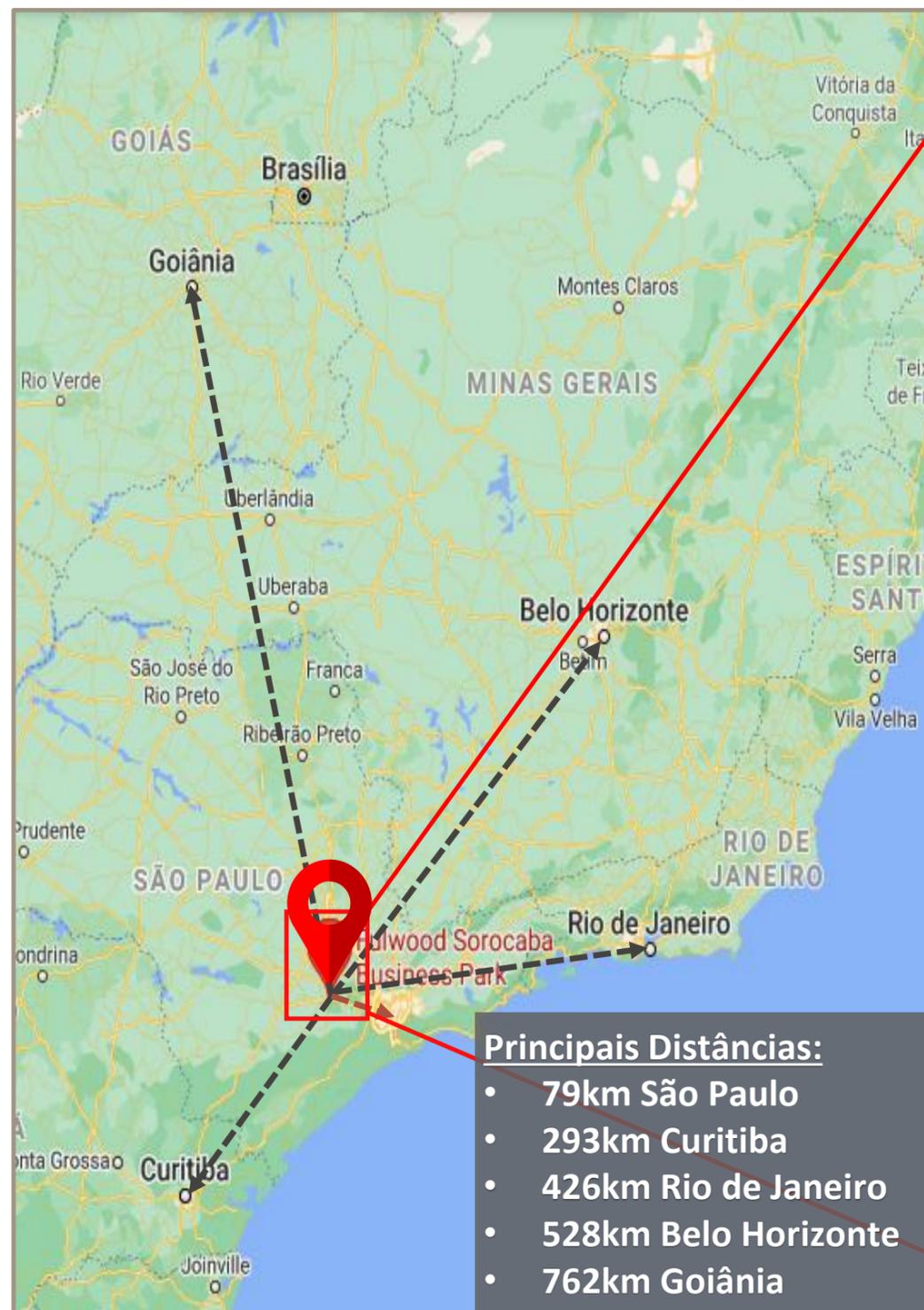
Esta transação representa uma aquisição de um imóvel AAA que possui excelente perfil técnico e estado de conservação, pelo valor atrativo de R\$ 1.765,07/m², proporcionando ao Fundo um Cap Rate no momento da aquisição de 9,5%.

Imagem Aérea



Imagem Interna

NewPort Log Sorocaba – Localização



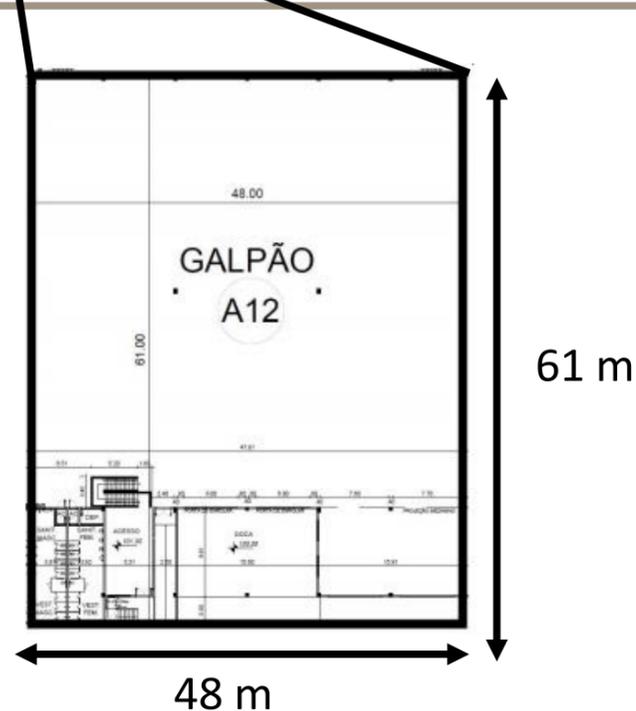
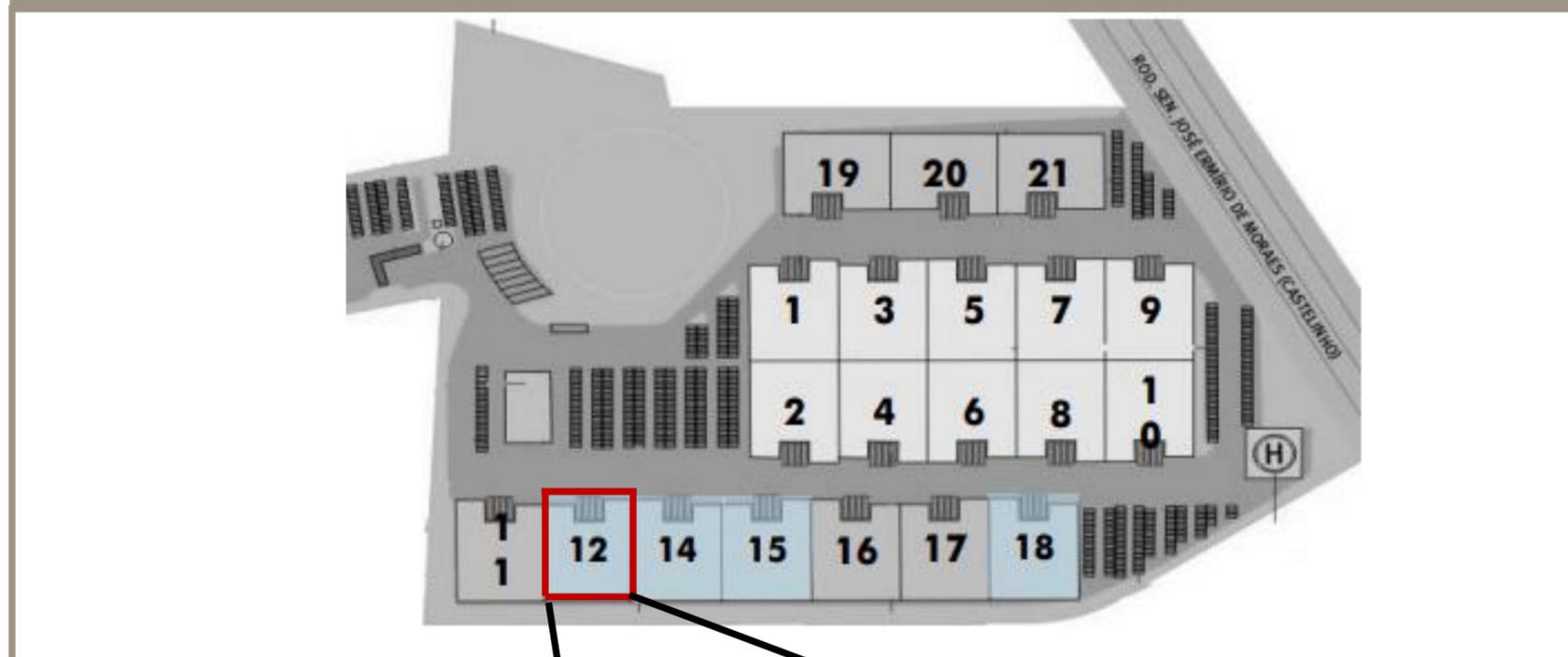
Macrolocalização

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

Planta do Imóvel



Unidade Autônoma Galpão A12	
Área privativa coberta	3.382 m ²
Área comum coberta edificada	138 m ²
Área construída total	3.520 m ²

Análise dos Detalhes Técnico Operacionais	
Características do Imóvel	Galpão Logístico
Área Construída	3.520 m ²
Cobertura	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto
Pé-direito Livre	12m
Características do Piso Atribuídas	Piso de concreto nivelador
	Capacidade de 5 ton/m ²
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 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.

Qual o fator gerador do incremento de Despesas Imobiliárias ocorridas desde outubro de 2021?

No mês de outubro, efetivamente deu-se início à transição operacional do NewPort Log Goiânia para a nova gestão, que vinha sendo planejada e organizada desde a aquisição. A equipe de gestão do Fundo e os gestores locais da propriedade vêm focando esforços em aumentar a eficiência da operação, através do diagnóstico completo dos procedimentos atuais e inclusão das melhores práticas de gestão de propriedades. Em função da transição para nova gestão, desde o mês de outubro de 2021, o Fundo arcou de maneira antecipada com os custos de operação do imóvel, os quais já estão sendo reembolsados por seus atuais ocupantes, de modo a normalizar o saldo ao longode 2022.



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, somado o saldo do CRI, subtraído o caixa e a alocação em FIIs, 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, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 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.
Despesas Financeiras	Compreende despesas relacionadas ao pagamento dos juros do CRI.
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.
Built to Suit - BTS	Jargão estrangeiro para investimento imobiliário que prevê a construção de uma edificação sob medida para as necessidades de um locatário específico e a assinatura de um contrato de aluguel nos termos do Artigo 54-A da Lei das Locações entre o locatário e o proprietário.
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 – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas. 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

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

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que 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 àquelas 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 – JANEIRO 2022

