

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em, principalmente a seção relativa a fatores de risco. consideração as informações constantes do Prospecto

ALERTAS

| | | |
|--|---|---|
| Risco de | [x] perda do principal | O investimento nas Cotas da 3ª Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | [x] responsabilidade ilimitada | A responsabilidade dos Cotistas perante o Fundo é ilimitada, nos termos do Regulamento, de forma que poderão ser chamados a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | [x] falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da 3ª Emissão. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | [x] produto complexo | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas da 3ª Emissão; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. | |

| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA | | Mais informações |
|-----------------------------------|--|-------------------|
| A. Valor Mobiliário | Cotas de fundo de investimento imobiliário | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 3.565.063 *Sem considerar eventual Lote Adicional, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do volume total da Oferta, correspondente a 891.265 | Seção 2.7 |

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| a.2) Preço unitário | R\$ 112,20 *Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a R\$ 3,33, por Cota da 3ª Emissão, totalizando R\$ 115,53, por Cota da 3ª Emissão | Seção 2.5 |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 400.000.068,60 *Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição *Sem considerar eventual Lote Adicional, correspondente a R\$ 99.999.933,00, totalizando o montante de R\$ 514.839.573,84 | Seção 2.6 |
| a.4) Lote suplementar | Não | Seção 2.6 |
| a.5) Lote adicional | Sim | Seção 2.6 |
| Qual mercado de negociação? | Ambiente de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão | Seção 2.4 |
| Código de negociação | NEWL11 | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | Nome do Fundo: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Classe de cotas: única Séries de Cotas: até 5 (cinco) | Capa do Prospecto |
| Administradora | Nome: Banco Genial S.A. CNPJ: 45.246.410/0001-55 Website: https://www.bancogenial.com/ | Capa do Prospecto e Seção 14.1 |
| Gestora | Nome: Genial Gestão Ltda. CNPJ: 22.119.959/0001-83 Website: https://www.genialgestao.com.br/ | Seção 14.1 |

| 2. PROPÓSITO DA OFERTA | | Mais informações |
|--|---|-------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da Oferta? | <p>Os recursos líquidos a serem obtidos com a Terceira Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, na medida em que estes identifiquem e negociem ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas para o Fundo pelo Consultor Imobiliário, como base para suas recomendações para o Administrador.</p> <p>No curso do estudo de cada nova aquisição, entre diversos outros critérios, o Consultor Imobiliário, leva em consideração, três critérios-chave para recomendar ao Administrador a tomada de decisões de investimento em nome do Fundo: (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) priorização de contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação do capital investido. As</p> | Seção 3.1 e Anexo III |

| | | |
|--|---|--|
| | informações sobre os ativos em estudo e sobre os critérios de aquisição de ativos imobiliários serão encontradas no Estudo de Viabilidade, Anexo III do Prospecto Definitivo. | |
|--|---|--|

| 3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO | | Mais informações |
|---|--|---|
| Informações sobre a Gestora | A Genial Gestão, gestora de produtos estruturados do Grupo Genial, possui ampla expertise em ativos ilíquidos, desde a estruturação e gestão de Fundos Imobiliários (FIIs) listados em Bolsa, até a gestão e recuperação de crédito (FIDCs) e de investimentos em participações (FIPs). Atualmente, com mais de R\$ 29 bilhões em ativos sob gestão (AuM), distribuídos em 91 fundos, 122.000 investidores em FIIs listados e 120 investidores institucionais, a Genial Gestão é uma das maiores gestoras de investimentos alternativos do país. | Seção 16.7 |
| Informações sobre a Administradora | A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 90.000.000.000,00 (noventa bilhões de reais) sob sua administração. | Seção 16.7 |
| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
| Riscos atrelados ao setor imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar em perdas para o Fundo. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco de crédito: Em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e locação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos locatários. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco de mercado: Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco operacional: Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio |

| | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Administradora e pela Gestora, de modo que dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos Imobiliários. | <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Menor |
|--|--------------------------------|--------------------------------|

| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | Mais informações |
|--|--|------------------|
| Principais características | Cada Cota da 3ª Emissão corresponde a fração ideal do patrimônio líquido do Fundo, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. | Seção 2.2 |
| Prazo de duração do Fundo | <input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado | Seção 16.2 |
| Restrições à livre negociação | <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da oferta <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda | Seção 7.1 |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | Mais informações |
|---|--|------------------|
| Quem pode participar da Oferta? | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral | Seção 2.3 |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | O Direito de Preferência será exercido pelos Cotistas, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,75351175717 na Data-Base. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no Cronograma Estimativo da Oferta. | Seção 6.2 |
| Qual o valor mínimo para investimento? | 1 (uma) Cota, no valor de R\$ 112,20, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 115,53, considerando o Custo Unitário de Distribuição. | Seção 8.9 |
| Como participar da Oferta? | Os Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta e/ou de ordens de investimento, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. | Seção 8.4 |
| Como será feito o rateio? | Os Investidores serão alocados, prioritariamente, por ordem de chegada, observado o direito de utilização do critério de rateio discricionário. | Seções 8.2 e 8.4 |

| | | |
|---|---|------------------|
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Termos de Aceitação da Oferta. | Seções 8.2 e 8.4 |
| O ofertante pode desistir da Oferta? | A Oferta é irrevogável e irretroatável, observado o disposto no Prospecto. | Seções 7.3 e 8.1 |
| Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto. | Seção 16.10 |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | <p>Administradora: www.bancogenial.com (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Prospecto”)</p> <p>Coordenador Líder: https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em andamento” e então selecionar “NEWL11 – Newport Logística FII – 3ª emissão [Investidores Qualificados]”; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Prospecto”)</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”)</p> <p>Fundo: http://www.newport-realestate.com/ (neste website clicar em “Nossos Investimentos” e, na seção Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário – NEWL11, clicar em “Comunicados” e então selecionar “Prospecto”)</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/ (neste website clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII NEWPORT”; selecionar “NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto”)</p> | Seção 5.1 |

| | | |
|---|--|-------------------|
| | B3: www.b3.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “NewPort Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”) | |
| Quem são os coordenadores da Oferta? | Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores | Capa do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | A Oferta poderá contar, ainda, com a adesão de Coordenadores e Participantes Especiais, os quais irão aderir à Oferta por meio de Termo de Adesão e da Carta-Convite, até o Dia Útil anterior ao último Procedimento de Alocação. | Seção 2.1 |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Seção 2.1 |
| Qual o período de reservas? | Não aplicável | Seção 5.1 |
| Qual a data da fixação de preços? | 04/03/2024 foi divulgado o Ato de Aprovação, e a cota foi precificada na média de fechamento na B3 dos 120 dias anteriores a 29/02/2024. | Seção 6.4 |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 1ª Série: 12 de abril de 2024, observada eventual postergação/ antecipação. 2ª a 5ª Séries: datas serão divulgadas por Comunicado ao Mercado prévio à alocação. | Seção 8.2 |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 1ª Série: 19 de abril de 2024, observada eventual postergação/ antecipação. 2ª a 5ª Séries: datas serão divulgadas por Comunicado ao Mercado prévio à alocação ou após encerramento da Oferta, conforme Compromisso de Investimento. | Seção 5.1 |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Até o Dia Útil anterior à Data de Liquidação ou até 3 Dias Úteis após o Procedimento de Alocação, se não tiver liquidação subsequente à alocação. | Seção 5.1 |
| Quando poderei negociar? | Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3. | Seção 7.1 |

