

NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Maio de 2020

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de Maio de 2020 do NewPort Logística FII, fundo imobiliário que criamos com o objetivo de investir em imóveis logísticos/industriais de alta qualidade para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno ajustado a risco atrativo para nossos investidores.

A grave crise provocada pela pandemia de Covid-19 teve impacto relevante na operação do Grupo Brinox. Conforme divulgado no relatório de Abril 2020, temos conduzido uma agenda disciplinada de comunicações com a Locatária em busca de uma solução equilibrada que atenda a ambas as partes para suavizar os impactos da Pandemia.

Após 2 meses de inadimplemento, o Grupo Brinox realizou o pagamento parcial do aluguel, conforme Fato Relevante divulgado ([Clique Aqui](#)). Este valor será utilizado para reduzir o saldo de inadimplemento referente aos aluguéis com vencimentos em Abril, Maio e Junho. O pagamento representa a primeira etapa de um amplo acordo entre o locatário e o Fundo, que tem como objetivo gerar alívio de caixa para o locatário através do diferimento dos aluguéis nos meses de maior impacto da pandemia. O acordo completo se encontra em fase de formalização e será informado ao mercado quando da assinatura do acordo. Projetamos a retomada da distribuição de rendimentos a partir do próximo mês.

O time de gestão continua em contato próximo com o Grupo Brinox e seguirá empenhando as medidas necessárias para preservar os direitos e interesses do fundo e de seus cotistas. A equipe segue trabalhando com foco na análise dos imóveis-alvo para aquisições futuras.

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

Destaques do Fundo

78,7 Milhões
 Valor de Mercado⁽¹⁾

0,00 por cota
 Distribuídos em Junho/20

2.139
 Valor de PL/m²

0,90
 Valor de Mercado / PL

40.719
 m² de ABL⁽¹⁾

0%
 de Vacância

1
 Imóvel

1
 Locatário

323
 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 por objeto 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:

Plural S.A Banco Múltiplo

Código de Negociação:

NEWL11

Taxa de Administração

0,95% a.a do Valor de Mercado⁽¹⁾

Taxa de Performance

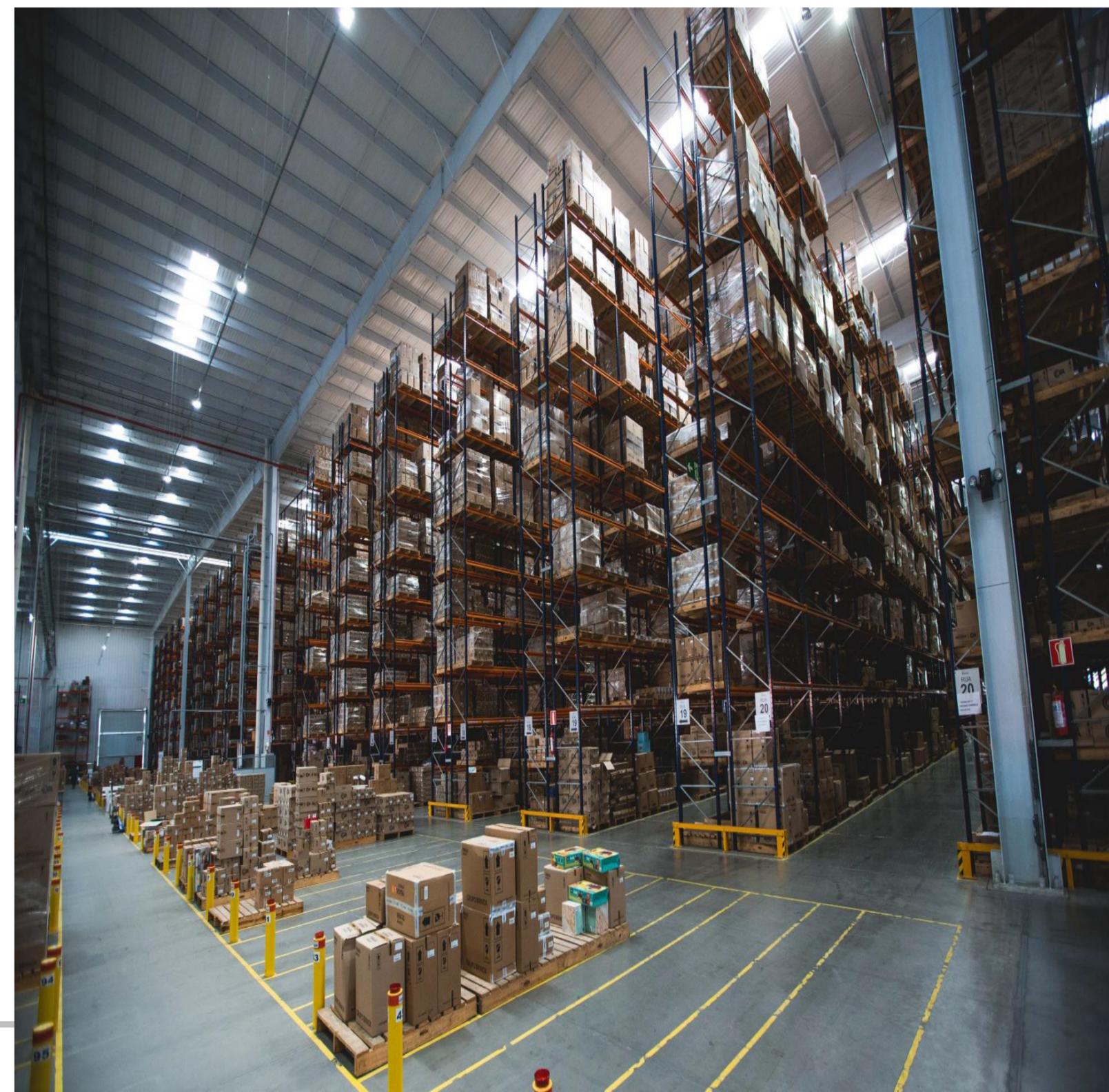
20 % a.a do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾

Liquidez NEWL11

O valor de fechamento da cota no mês de Maio de 2020 foi de R\$ 92,00. Notou-se ainda um aumento da liquidez e da pulverização do Fundo no mês de Maio, atingindo a marca de 323 cotistas.

Foram negociadas no período 58.154 cotas, movimentando um volume de R\$ 4,6 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 229 mil.

NEWL11	Maio 2020
Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	855.793
Dias Úteis de Negociação	20
Volume Negociado no Período (Em R\$)	4.592.335
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	58.154
Valor de Mercado (Em R\$)	92,00
Valorização da Cota (% do valor de emissão)	-8,00%



Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo não distribuiu rendimentos referentes ao mês de Maio de 2020.

Com o inadimplemento da Brinox, ([Clique Aqui](#)), a receita de locação do Fundo foi impactada nos meses de abril e maio de 2020, comprometendo a distribuição de resultados desses meses.

Após o avanço na negociação do acordo com o locatário, conforme fato relevante publicado em 5 de junho de 2020 ([Clique aqui](#)), o fundo recebeu o valor total de R\$ 732.881,12 (setecentos e trinta e dois mil, oitocentos e oitenta e um reais e doze centavos), em duas parcelas: (i) A primeira em Maio no valor de R\$ 205.444; e (ii) A segunda em Junho no valor de R\$ 527.437. Este foi o primeiro passo para o cumprimento de um acordo entre a Locatária e o Fundo. Projetamos a retomada da distribuição de rendimentos a partir do próximo mês.

O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver. No caso de venda de imóveis, a parcela correspondente ao lucro (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e investimentos em benfeitorias) é considerada no cálculo do resultado. No caso das Receitas de Locação, ressaltamos que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis retidos ou em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o valor efetivamente recebido no período, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar a média de um período maior.

No fechamento de Maio de 2020, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 102,53 e o valor de mercado da cota foi de R\$ 92,00.

Demonstrativo de Resultados

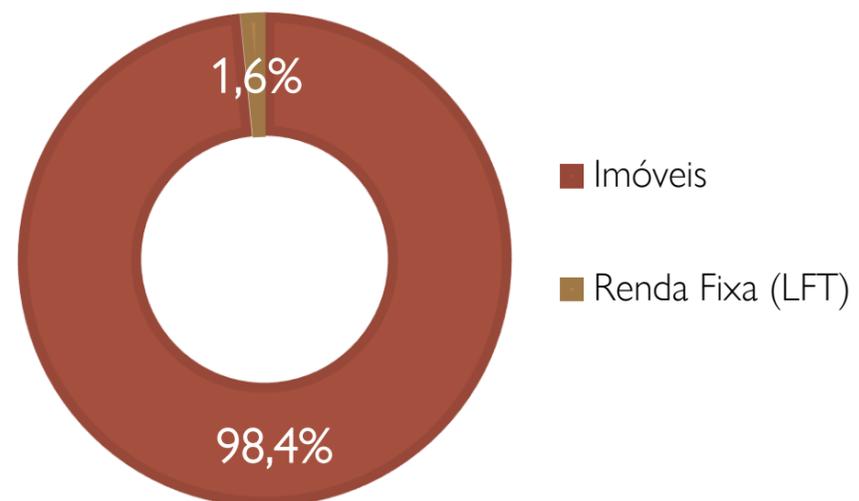
(Valores em reais: R\$)	Maio-20	Abril-20	Acumulado
Receita de Locação ⁽¹⁾	205.444	0	4.963.034
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receitas FII ⁽¹⁾	0	0	0
Receitas CRI ⁽¹⁾	0	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	3.448	5.870	100.402
Total de Receitas	208.892	5.870	5.053.437
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	0	0	0
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	159.871	195.049	1.142.167
Total de Despesas	159.871	195.049	1.142.167
Resultado⁽¹⁾	49.021	-189.179	3.921.269
Rendimento⁽¹⁾	0	0	3.842.511
Rendimento/Cota	0,00	0,00	4,49

A rentabilidade atual ou passada não é indicativo de garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrado, Gestor, qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito(FGC). Leia o regulamento antes de investir.

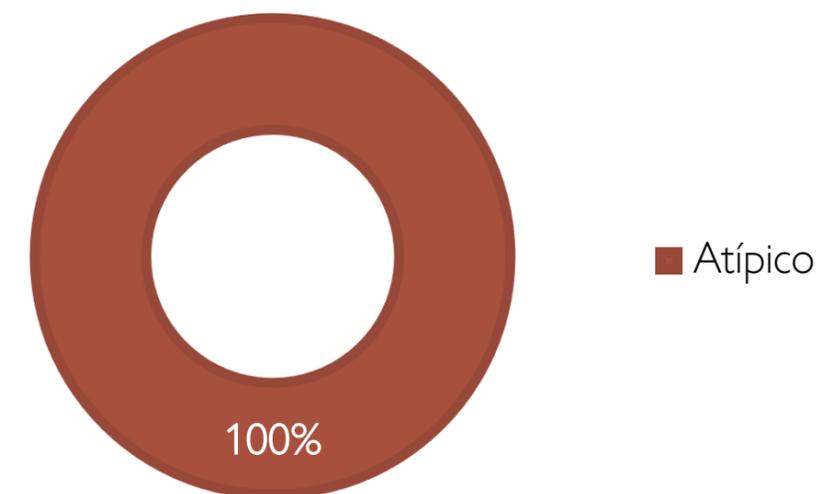
Investimentos e carteira imobiliária do Fundo



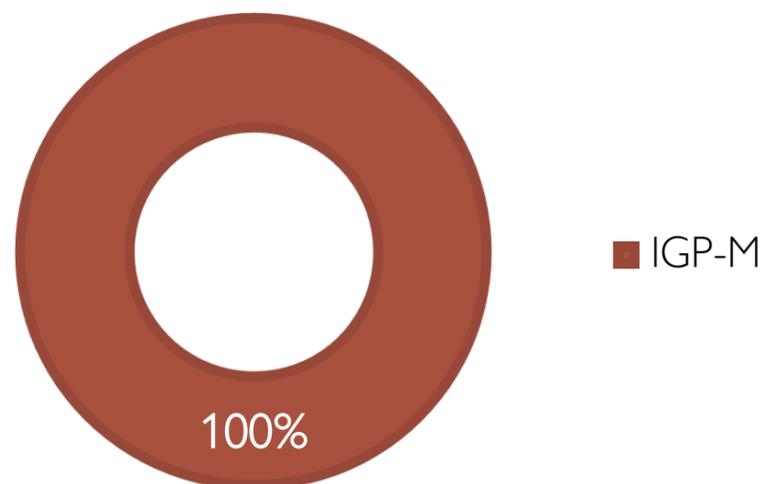
Classe de Ativos (% de ativos)



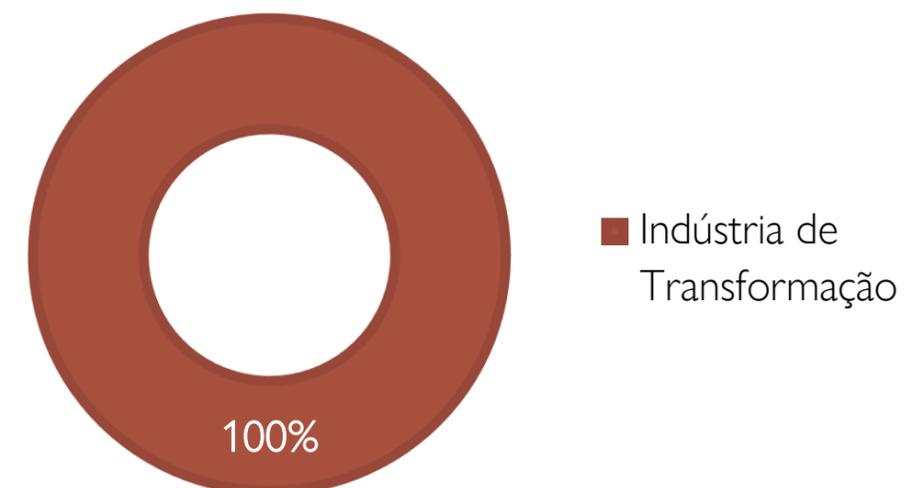
Tipo de Contrato (% Receita)



Índice de Reajuste contratual (% Receita)



Por atividade dos locatários (% de ativos)



Investimentos e carteira imobiliária do Fundo

Receita (% Localização)



Dados dos Ativos

Imóveis	1
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m ²)	40.719
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	19,41



Aquisição concluída – Outubro de 2019 – Imóvel Brinox Caxias do Sul/RS

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição:	R\$ 82.4 milhões
Valor de Aquisição (R\$/m ²)	R\$ 2.025/m²
Prazo de Pagamento	100% à vista

**CAP RATE⁽¹⁾:
11,5%**

Detalhes do Contrato de Locação

Valor Aluguel Mensal	R\$ 790.170,87 – reajuste anual a IGP-M
Contrato	Atípico com vencimentos em Maio/21 e Maio/23
Aviso Prévio	8 meses
Garantia	Fiança da Holding que detêm o controle da Locatária

Detalhes da Aquisição

No dia 22 de Outubro de 2019 o Fundo finalizou a aquisição do Imóvel efetuando o pagamento de R\$ 82.440.217,09. A partir desta data o NEWL11 se tornou o único proprietário do imóvel e dos direitos sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo atual locatário, Brinox Metalúrgica S.A., no valor mensal atualizado de R\$ 790.170,87 que equivale a aproximadamente R\$ 0,92/cota.

Esta aquisição é o primeiro passo para o NEWL11 se posicionar como uma opção de investimento seguro e de retorno diferenciado. Os valores de *Cap Rate* e do metro quadrado marcam o início de um ciclo de investimento com: (i) geração de renda “atípica” acima da média advinda de um contrato seguro e um ocupante sólido e (ii) potencial de valorização imobiliária advinda de uma possível venda futura do imóvel de excelentes localização e perfil técnico.



Aquisição concluída – Outubro de 2019 – Imóvel Brinox Caxias do Sul/RS

GRUPO BRINOX



Locatário

Histórico

Fundado em 1988 por empreendedores da região de Caxias do Sul, o Grupo Brinox é um dos maiores fabricantes de utilidades domésticas do Brasil

Posicionamento do negócio

- 15% de *market share* na indústria
- Marcas Importantes: Brinox, Coza e HausConcept
- Diversidade de itens: 4.000 SKUs, sendo os principais panelas, talheres, lixeiras e organizadores domésticos
- Clientes pulverizados com baixa inadimplência

Desempenho financeiro

- Boa capacidade de geração de caixa e margem EBITDA crescente
- Endividamento saudável e bom relacionamento com bancos
- Investimentos programados para expansão da linha de produção
- Busca contínua por eficiência operacional e tributária

Gestão

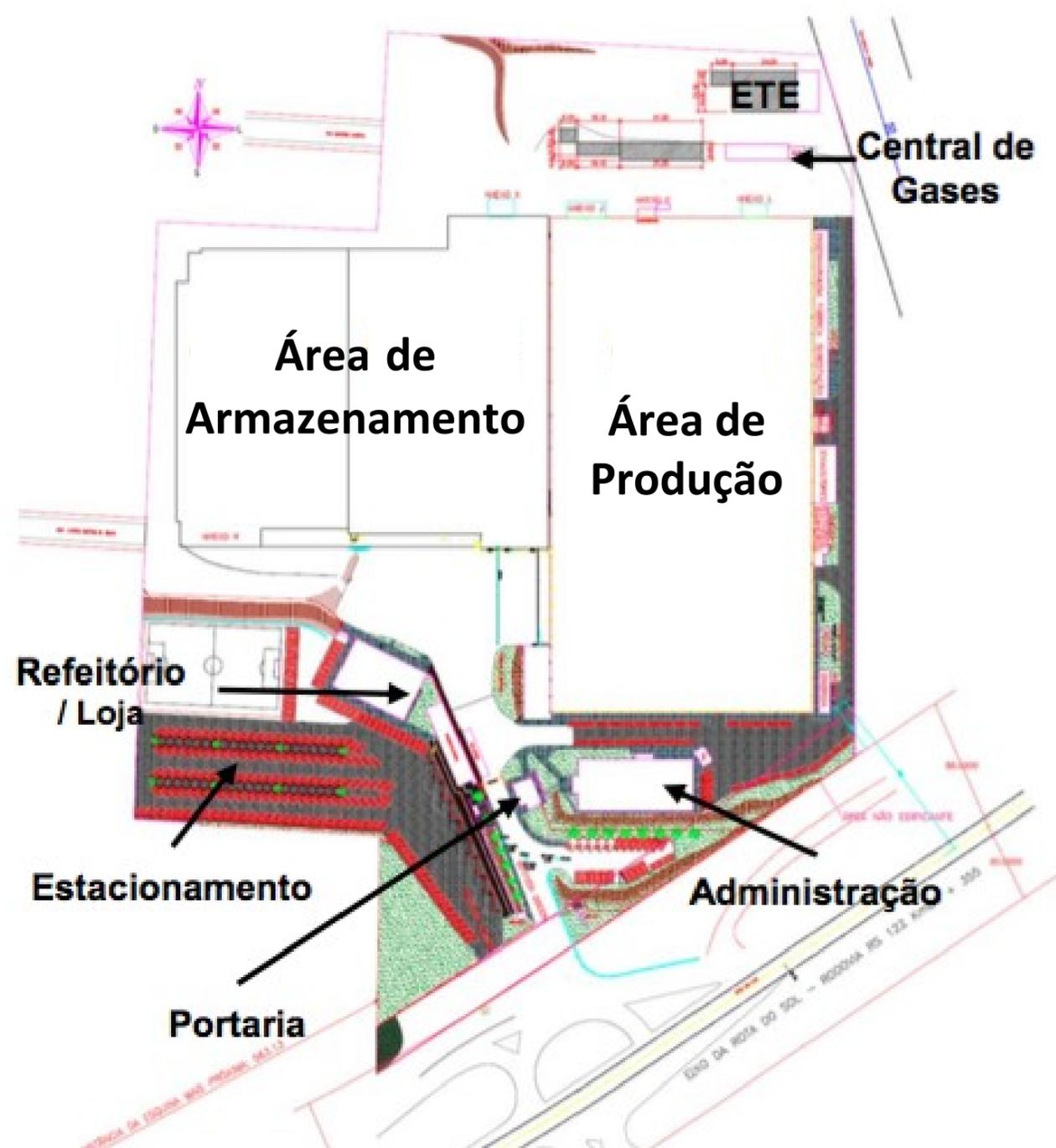
Time de profissionais altamente qualificados com mais de 15 anos de Companhia – vários deles participaram da fundação

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

Aquisição concluída – Outubro de 2019 – Imóvel Brinox Caxias do Sul/RS

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

Aquisição concluída – Outubro de 2019 – Imóvel Brinox Caxias do Sul/RS



Macro Localização

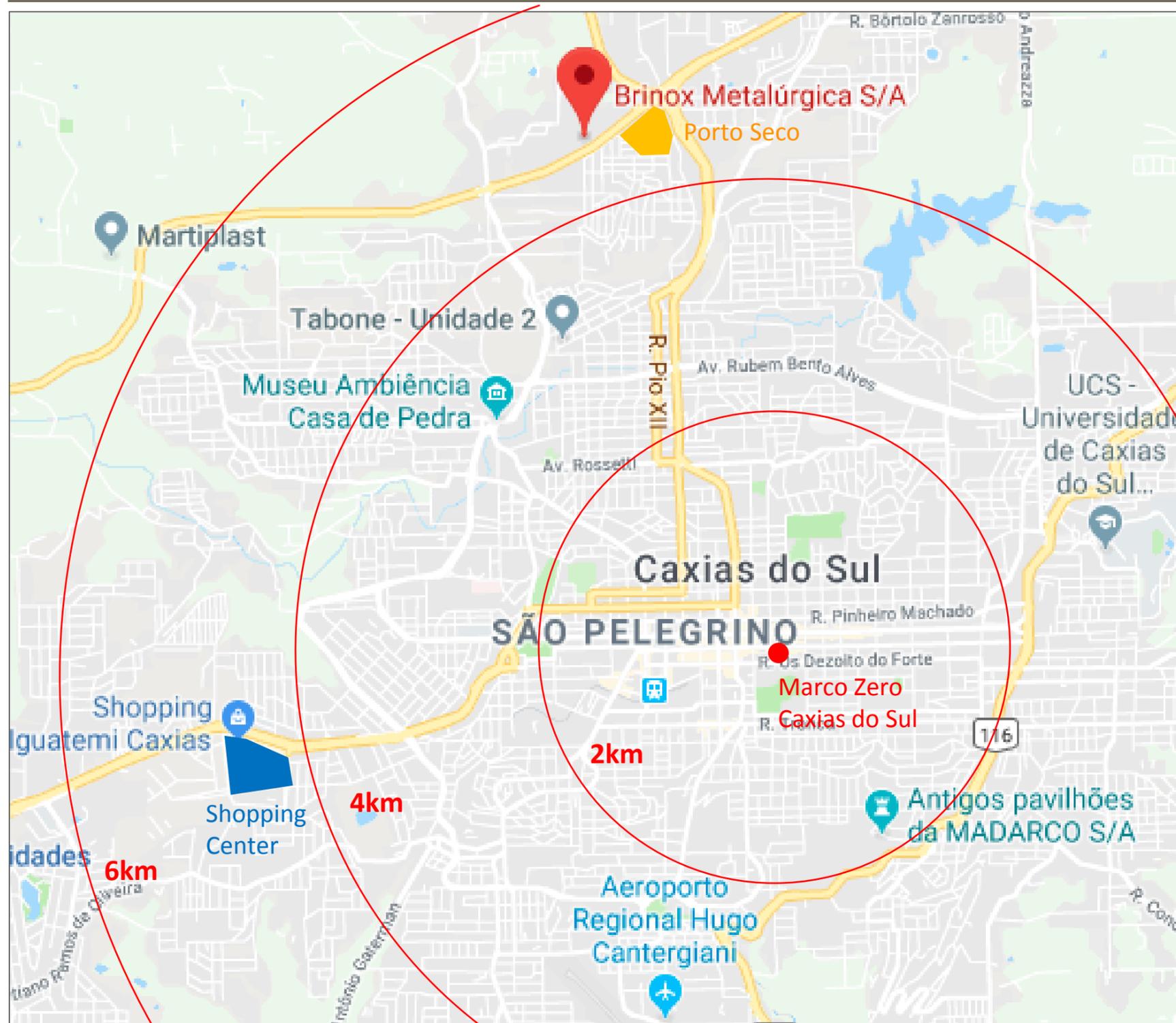
O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122 que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-1116, principal rodovia que cruza a cidade, está a 8km do imóvel com acesso fácil e direto pela BR-453, em 10min.

Caxias do Sul é 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.

Aquisição concluída – Outubro de 2019 – Imóvel Brinox Caxias do Sul/RS



Micro Localização

O imóvel está localizado à 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 infra-estrutura 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 Distancias:

- 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

Aquisição concluída – Outubro de 2019 – Imóvel Brinox Caxias do Sul/RS



Q&A

Como está a situação da cidade de Caxias do Sul?

A cidade de Caxias do Sul/RS, assim como todo o país, tem enfrentado problemas decorrentes da Pandemia de Covid-19 e a Prefeitura optou por adotar amplas medidas restritivas. O isolamento social completo foi decretado e iniciado no dia 21 de março, resultando no fechamento completo de Indústrias e Estabelecimentos Comerciais não essenciais. No dia 06 de abril o decreto foi flexibilizado, permitindo a retomada da indústria de forma parcial, com no máximo 25% da força de trabalho. Um novo decreto foi publicado com vigência a partir de 20 de abril, liberando algumas classes de comércio e ampliando o limite de força de trabalho do setor industrial para 50%. Algumas novas flexibilizações ocorreram ao longo do mês de maio, incluindo liberação controlada de academias, clubes sociais e restaurantes. A partir de 10 de maio, passou a vigor o Modelo de Distanciamento Controlado para todo o estado do Rio Grande do Sul, um dos primeiros e mais elogiados planos de reabertura completa do Brasil.

Quais foram os impactos da Pandemia nas atividades do Grupo Brinox?

O Grupo Brinox anunciou a pausa em suas atividades a partir de 23 de março, dando 20 dias de férias coletivas para todos os seus aproximadamente 800 colaboradores e orientando-os a permanecerem em casa atendendo as regras de segurança e distanciamento social definidas pelas autoridades sanitárias. Desde então a Brinox passou a adotar plantões de emergência e o modelo home office. Com a flexibilização gradual da quarentena definida nos decretos da prefeitura, a Brinox iniciou a retomada de suas atividades e a implementação de um plano de contingência para se adequar a redução nos níveis de demanda e receita advinda do grande impacto da Pandemia nos seus clientes, que solicitaram o cancelamento de pedidos e postergação/descontos nos pagamentos. As vendas online e em redes de supermercados seguiram avançando significativamente no mês de maio e ajudaram a Brinox a apresentar resultados acima das projeções iniciais para o período da crise. Embora as consequências desta pandemia e a acentuação da crise econômica no Brasil e no Mundo ainda sejam incertas, o Grupo Brinox e seus experientes profissionais estão preparados para atravessar este período devido ao seu posicionamento de mercado, qualidade de produtos, capacidade de adaptação aos novos tipos de demanda e solidez financeira.

Q&A

Como o Grupo Brinox utiliza o imóvel do NewPort Logística FII?

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 é locado através de (i) um contrato de locação de 32.792,51 m² relativos a Fábrica e a parte do Centro de Distribuição com vencimento em Maio de 2021 e (ii) um contrato de locação de 7.926,09 m² relativos ao Centro de Distribuição com vencimento em Maio de 2023. 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 a 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 deste ano 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.

Glossário

Secção: Mensagem aos Investidores

Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês
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

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
Receitas CRI	Receita advinda dos rendimentos de CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários)
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
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 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 a 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 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.