



NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Agosto de 2020

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de Agosto 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 atrativo ajustado a risco para investidores em geral.

A NewPort Real Estate tem intensificado a análise dos imóveis-alvo para aquisições para que tenhamos um fundo com ativos e locatários de qualidade e diversificados, fluxo de rendimentos resiliente e liquidez crescente. Nesta fase da Pandemia retomamos processos de aquisição que haviam sido interrompidos em Abril e iniciamos a negociação para compra de novos ativos. Para entregar um retorno atrativo ajustado ao risco, reforçamos nossa alta seletividade com o objetivo de realizar aquisições baseada em sólidos fundamentos imobiliários.

Estamos em contato frequente com nosso Locatário e, em linha com o que temos visto na retomada do mercado de varejo, o Grupo Brinox tem conseguido alcançar níveis normais de faturamento e operação comparado com o mesmo período de 2019. O resultado satisfatório foi apoiado por uma relevante consolidação de seu canal próprio de E-commerce e de terceiros, além da retomada dos canais tradicionais de venda, da retomada da atividade da maioria dos seus funcionários e da atividade de produção da empresa.

Estamos confiantes que, passada a fase mais crítica da Pandemia, consolidaremos o nível de resultado operacional, rendimento e retorno sustentáveis e atrativos ajustados ao risco do nosso portfólio.

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

Destaques do Fundo

86,8 Milhões
Valor de Mercado⁽¹⁾

0,70 por cota
Distribuídos em Setembro/20

2.121
Valor de PL/m²

1,01
Valor de Mercado / PL

40.719
m² de ABL⁽¹⁾

0%
de Vacância

1
Imóvel

1
Locatário

454
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

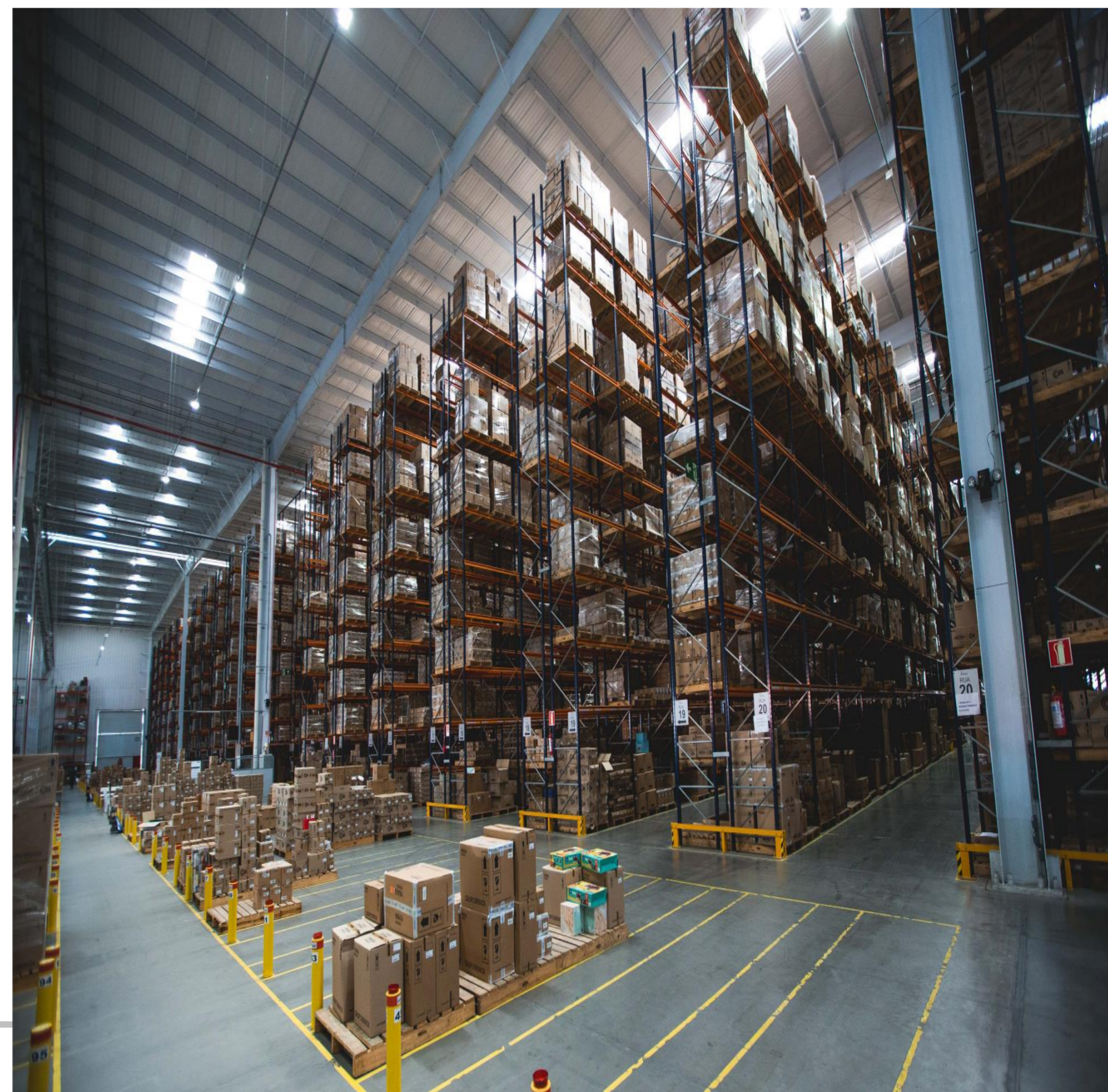
20 % a.a do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾

Liquidez NEWL11

O valor de fechamento da cota no mês de Agosto de 2020 foi de R\$ 101,50. Notou-se ainda a manutenção da tendência de crescimento da liquidez e pulverização vistas no mês anterior, com o Fundo no mês de Julho possuindo a marca de 454 cotistas. Um crescimento de 18,22% na base de cotistas do Fundo em relação ao fechamento do mês anterior.

Foram negociadas no período 9.830 cotas, movimentando um volume de R\$ 974 mil. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 46,4 mil.

NEWL11	Agosto 2020
Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	855.793
Dias Úteis de Negociação	21
Volume Negociado no Período (Em R\$)	974.672
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	9.830
Valor de Mercado (Em R\$)	101,50
Valorização da Cota (% do valor de emissão)	1,50%



Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo distribuiu R\$ 0,70 de rendimentos por cota referentes ao mês de Agosto de 2020, retomando os níveis de distribuição pré crise do Covid-19.

Como informado no início desse relatório, o Fundo formalizou acordo com a locatária, que define regras de diferimento do pagamento de aluguel dos meses de maior impacto da Pandemia, conforme fato relevante publicado no dia 29 de Junho de 2020 ([Clique aqui](#)). O acordo define ainda a contratação de Fiança Bancária por parte da Locatária como forma de proteger ainda mais o patrimônio dos cotistas do Fundo. Para mais detalhes sobre o diferimento, favor consultar a seção “Perguntas e Respostas” ao final desse relatório.

Tal 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 nesse 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 fechamento de Agosto de 2020, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 100,90 e o valor de mercado da cota foi de R\$ 101,50.

Demonstrativo de Resultados

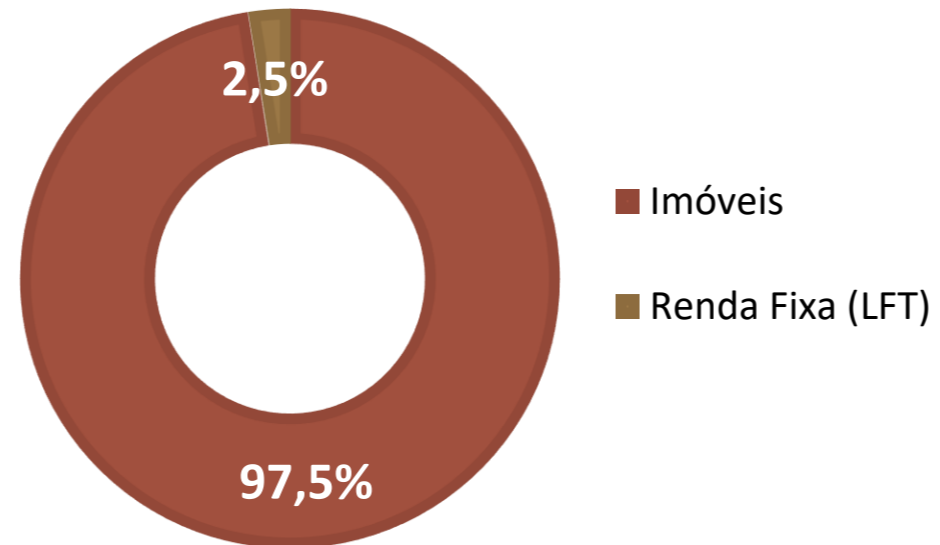
(Valores em reais: R\$)	Agosto-20	Julho-20	Acumulado
Receita de Locação ⁽¹⁾	790.171	546.581	6.827.223
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receitas FII ⁽¹⁾	0	0	0
Receitas CRI ⁽¹⁾	0	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	4.522	5.596	110.521
Total de Receitas	794.693	552.177	6.937.744
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	0	6.000	6.000
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	131.534	136.022	1.584.505
Total de Despesas	131.534	142.022	1.590.505
Resultado⁽¹⁾	663.159	410.156	5.347.239
Rendimento⁽¹⁾	599.055	599.055	5.297.359
Rendimento/Cota	0,70	0,70	6,19

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.

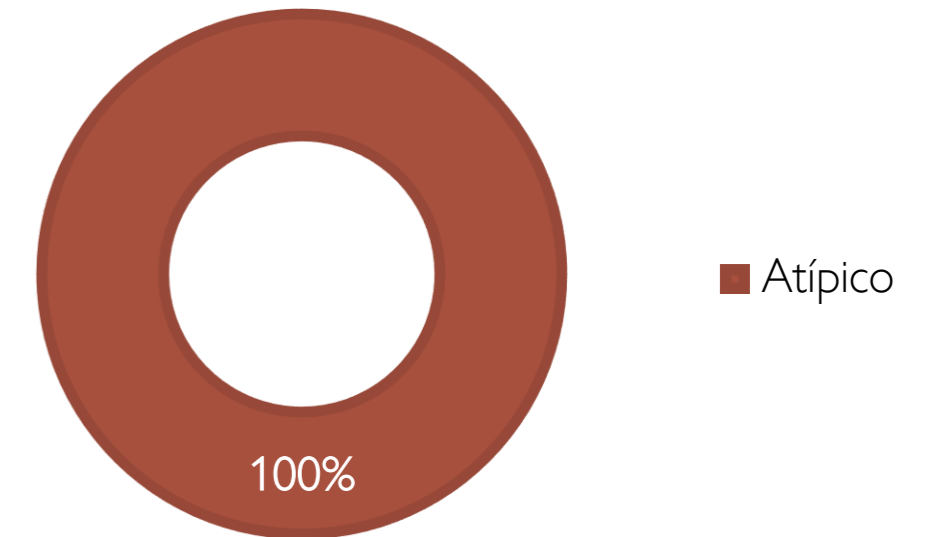
Investimentos e carteira imobiliária do Fundo



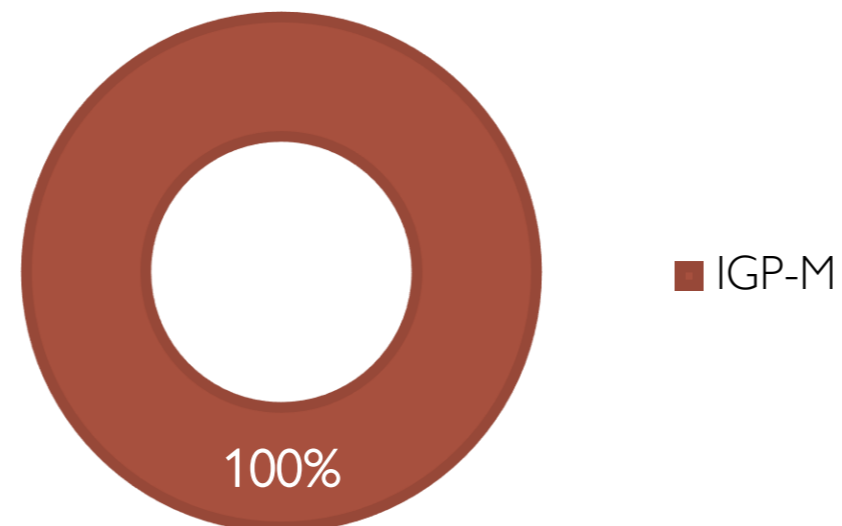
Classe de Ativos (% de ativos)



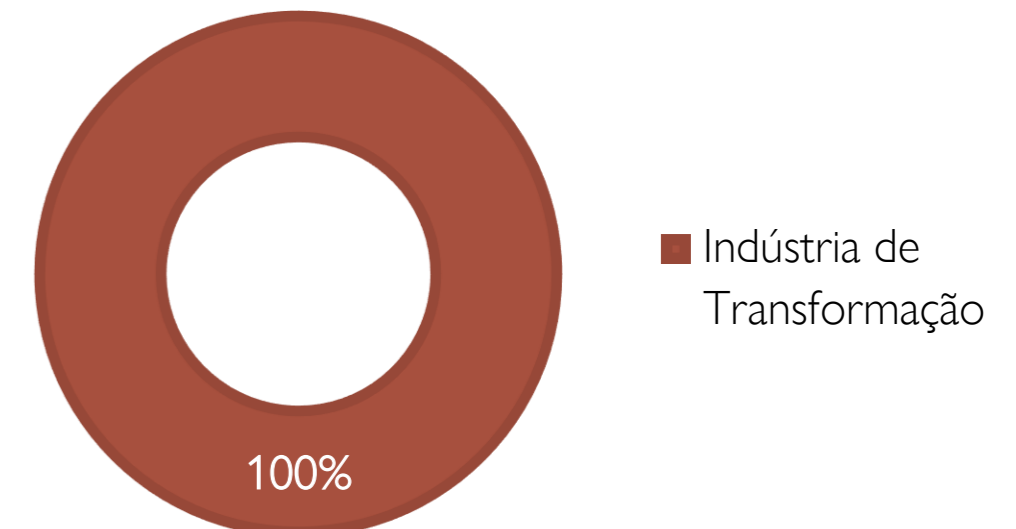
Tipo de Contrato (% Receita)



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

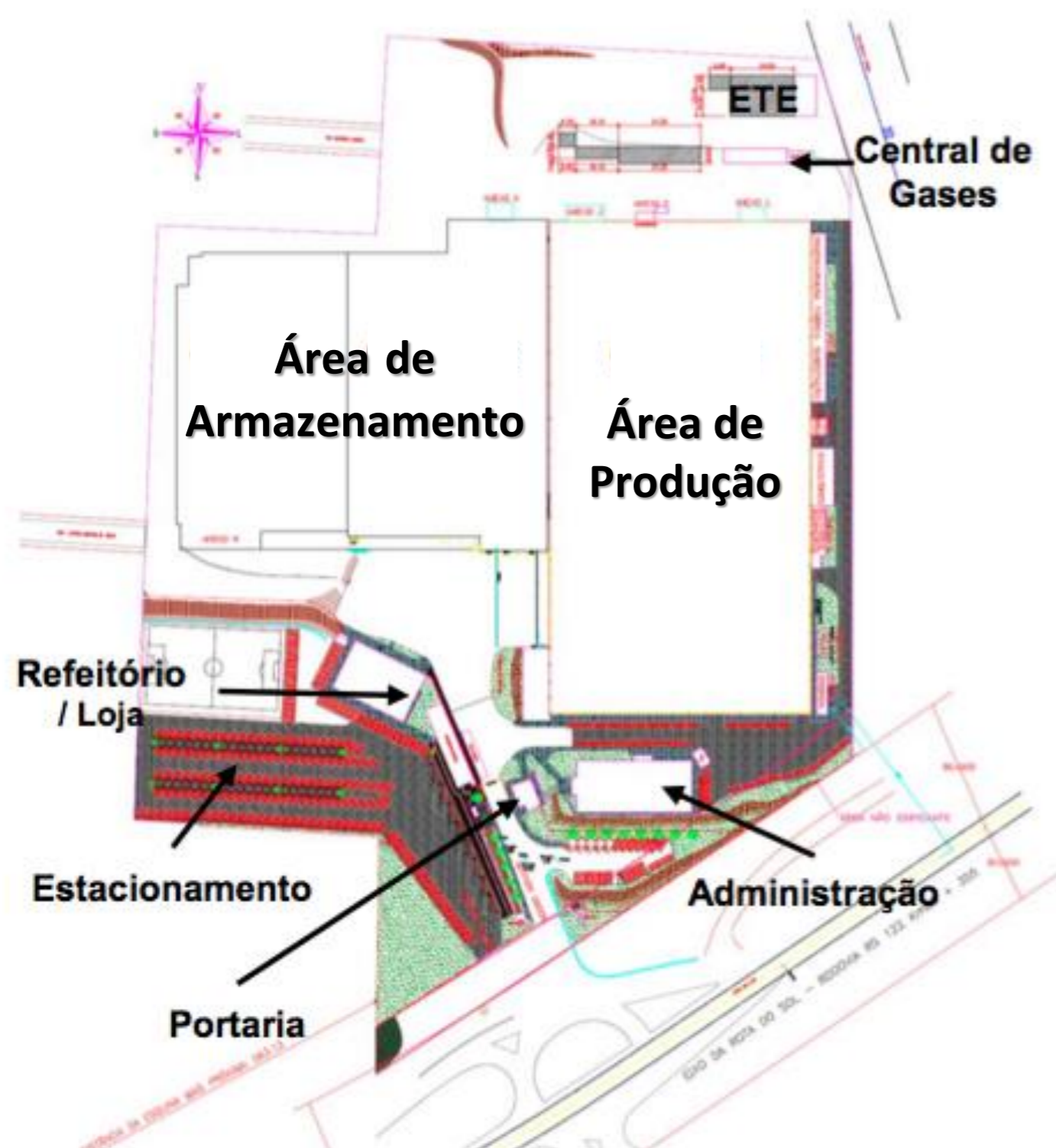
Time de profissionais altamente qualificados com mais de 15 anos de Companhia – vários deles participaram da fundação

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

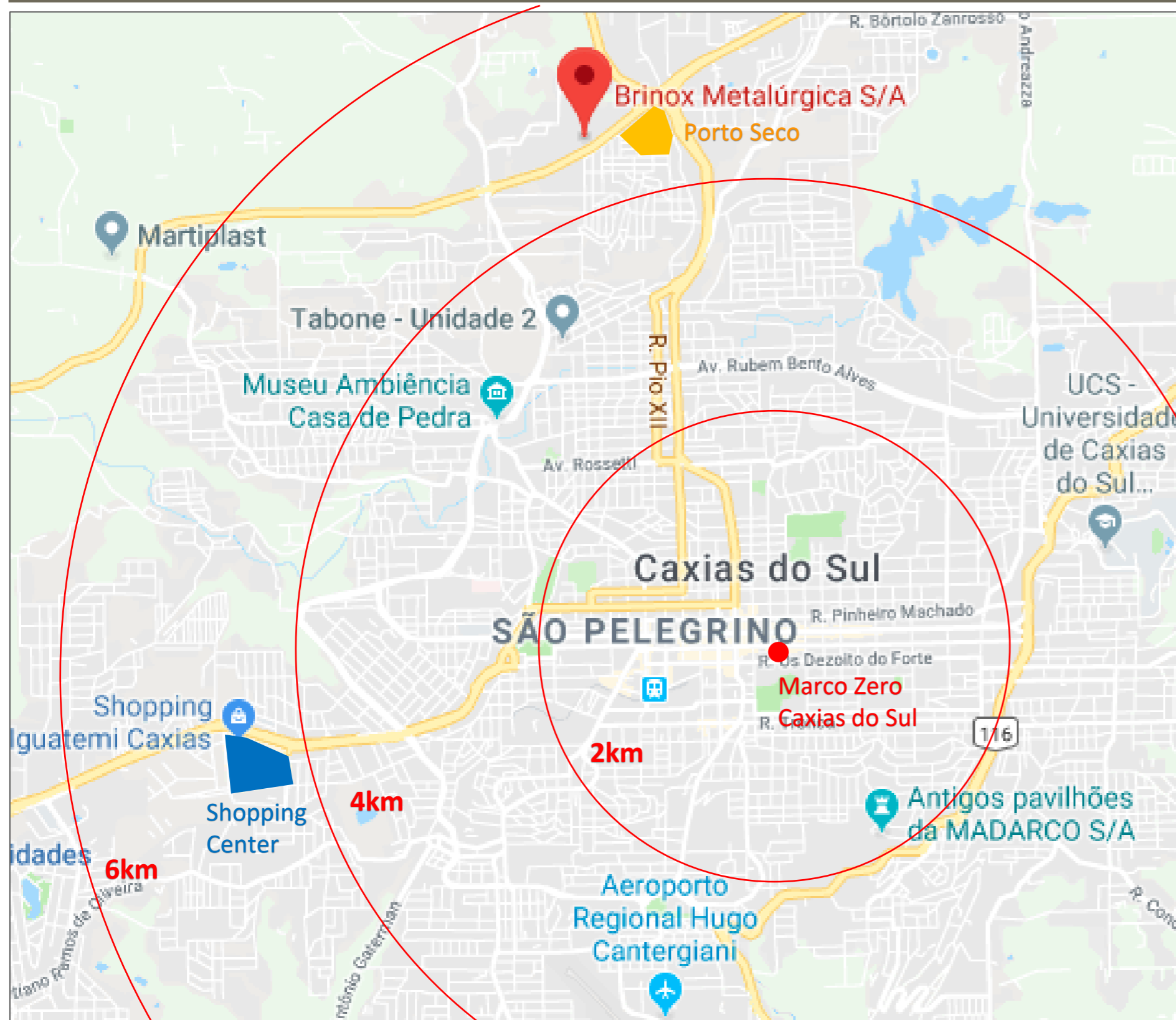
O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122 que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-1116, principal rodovia que cruza 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 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 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

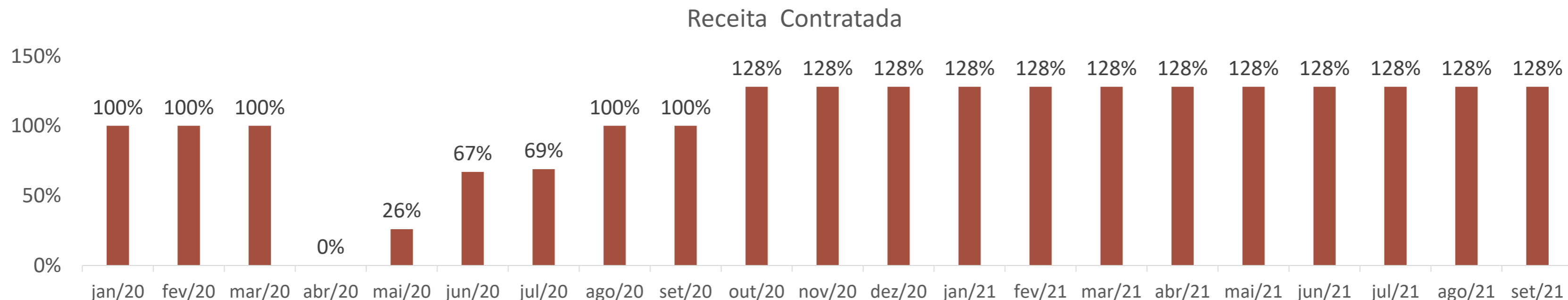
Aquisição concluída – Outubro de 2019 – Imóvel Brinox Caxias do Sul/RS



Perguntas e Respostas

Qual a nova programação de pagamentos de aluguel prevista no aditivo assinado com o Grupo Brinox?

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. Com o diferimento negociado o Fundo irá receber o Fluxo de aluguéis projetado conforme gráfico abaixo:



Qual a estimativa de rendimentos a ser distribuído pelo Fundo após a renegociação?

Com o acordo firmado, o Fundo retomou a distribuição de rendimentos nos níveis pré-crise (R\$ 0,70/cota) nesse mês e projeta, considerando o portfolio atual, manter tal distribuição pelo próximo mês para por fim estabilizá-la entre R\$ 0,90/cota e R\$ 0,95/cota até o fim do ano de 2020. **Salientamos que a rentabilidade estimada leva em conta somente a atual situação do Fundo e não representa nem deve ser considerada, sobre qualquer hipótese, como promessa, sugestão ou garantia de rentabilidade futura.**

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 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.