

NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Dezembro de 2019

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o terceiro relatório do NewPort Logística FII, fundo imobiliário que criamos com o objetivo de explorar 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.

O Fundo encerrou em 26 de Dezembro de 2019 a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição. No âmbito desta oferta foram subscritas 1.454.034 Cotas, no valor de R\$ 100,00 cada uma, com um montante total de R\$ 145.403.400,00. Até o momento 855.793 Cotas foram integralizadas e superaram o prazo de lock-up previsto no Art. 13 da ICVM 476/09. As cotas restantes serão integralizadas através de chamadas de capital futuras.

Em 27 de dezembro de 2019 as cotas do fundo foram liberadas para negociação no ambiente da B3 e podem ser identificadas sob o código NEWL11. O valor da cota de fechamento do mês de Dezembro de 2019 foi de R\$ 135,00, o que representa uma valorização de 35% em relação ao valor de cota da Primeira Emissão.

A equipe de gestão continua trabalhando com foco na análise de vários imóveis-alvo para aquisições futuras buscando criar um fundo com ativos diversificados de qualidade, fluxo de rendimentos resiliente e liquidez crescente e que possuam um retorno atrativo ao risco.

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

Destaques do Fundo

115,5 Milhões
Valor de Mercado⁽¹⁾

0,83 por cota
Distribuídos em Jan/20

7,38%
yield⁽¹⁾ a.a.

512 bps médio
de prêmio de *yield*⁽¹⁾

35% valorização
sobre cota de emissão

40.719
m² de ABL⁽¹⁾

0%
de Vacância

2.137
Valor de PL/m²

1
Imóvel

1
Locatário

112
Investidores

Informações gerais do Fundo

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, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Início das atividades:

Outubro de 2019

Administrador:

Brasil Plural S.A

Código de Negociação:

NEWL11

Taxa de Administração

0,95% a.a do Patrimônio Líquido⁽¹⁾

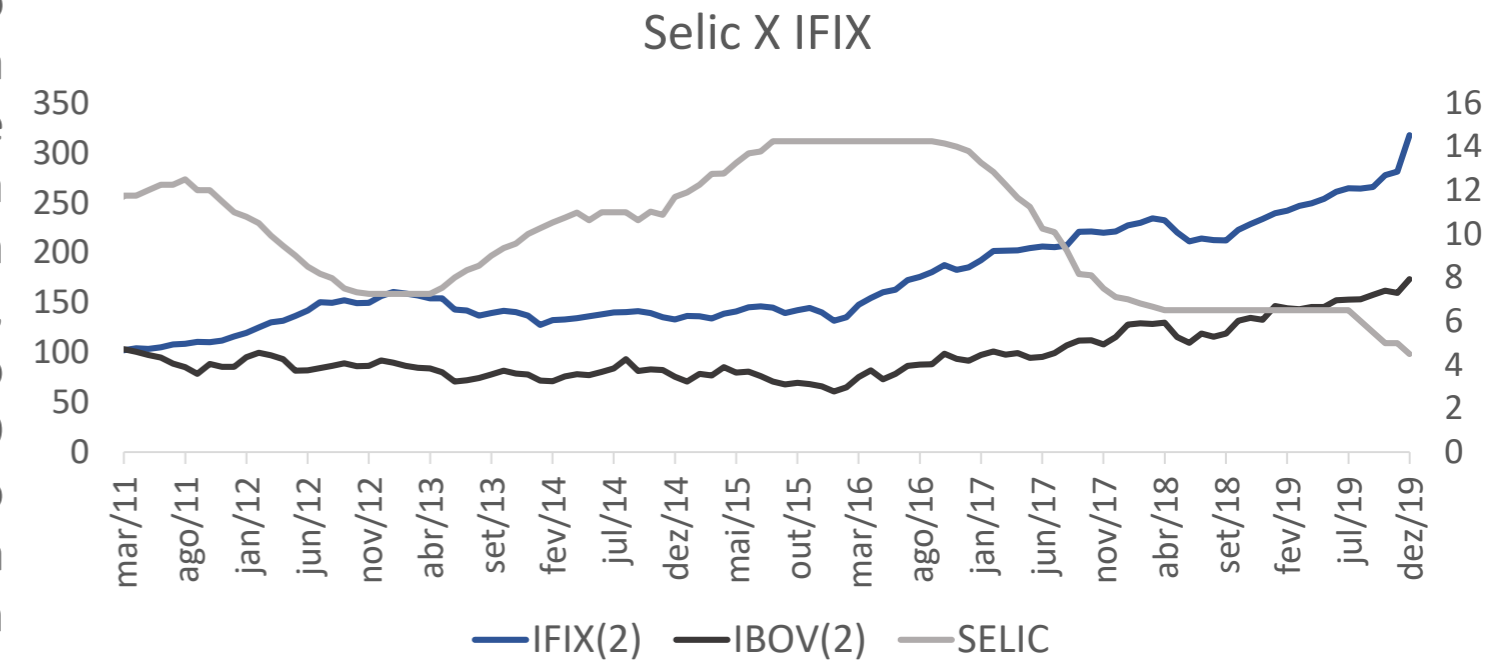
Taxa de Performance

20 % a.a do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾

Mercado de Imóveis Logístico-Industriais

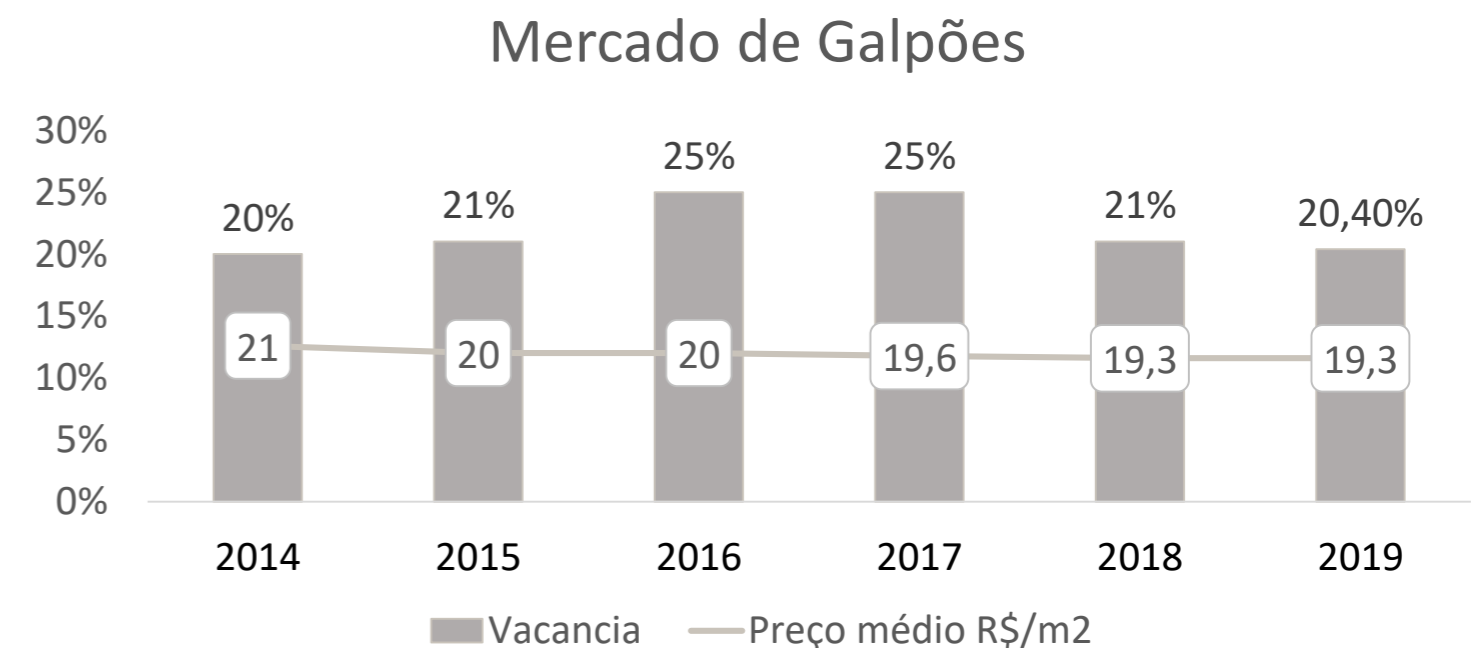
Cenário Macro Econômico e FII's

Com a implementação da agenda reformista do governo, o cenário macroeconômico atual tem apresentado avanços graduais demonstrados nos principais indicadores da economia. Com o alívio da pressão inflacionária e o objetivo de estimular a atividade econômica, o Bacen realizou cortes adicionais na taxa de juros que a levaram para sua mínima histórica. A diminuição de rentabilidade dos ativos livres de risco tem aumentado a velocidade de migração de capital para ativos com maiores retornos, favorecendo veículos de investimento como os Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), que dentre as alternativas de renda variável possui uma menor volatilidade. O IFIX⁽¹⁾, principal índice da bolsa para o mercado de FII's, vem crescendo consistentemente e esta classe de ativos alcançou o recorde de 573 mil investidores na bolsa em novembro de 2019, número quase 6 vezes maior que o de 3 anos atrás, e com entrada de 55 mil novos investidores apenas em novembro de 2019.



Mercado de Galpões

A retomada do mercado imobiliário já é uma realidade. Aliada com o recente andamento das reformas estruturais e a política monetária estimulativa, enxergamos uma maior recuperação da atividade econômica no país. Os impactos no mercado imobiliário já estão sendo sentidos, especialmente no de galpões logísticos-industriais. Ao longo de 2018, esse mercado começou a dar sinais de retomada, atingindo o menor nível de vacância⁽¹⁾ desde o início da crise econômica em 2015, com empresas intensificando a procura por propriedades e iniciando negociações de contratos de locação típicos e de BTS⁽¹⁾ (*Built to Suit*). De acordo com dados de mercado, a vacância física no primeiro semestre de 2019 fechou em 20,4% com viés de queda, além de observarmos um momento de inflexão dos valores de aluguel, com perspectiva de crescimento futuro.



Início das negociações das cotas do NewPort Logística FII no ambiente da B3

Em 27 de dezembro de 2019 as 855.793 cotas integralizadas superaram o período de Lock-up e foram liberadas para negociação no ambiente da B3.

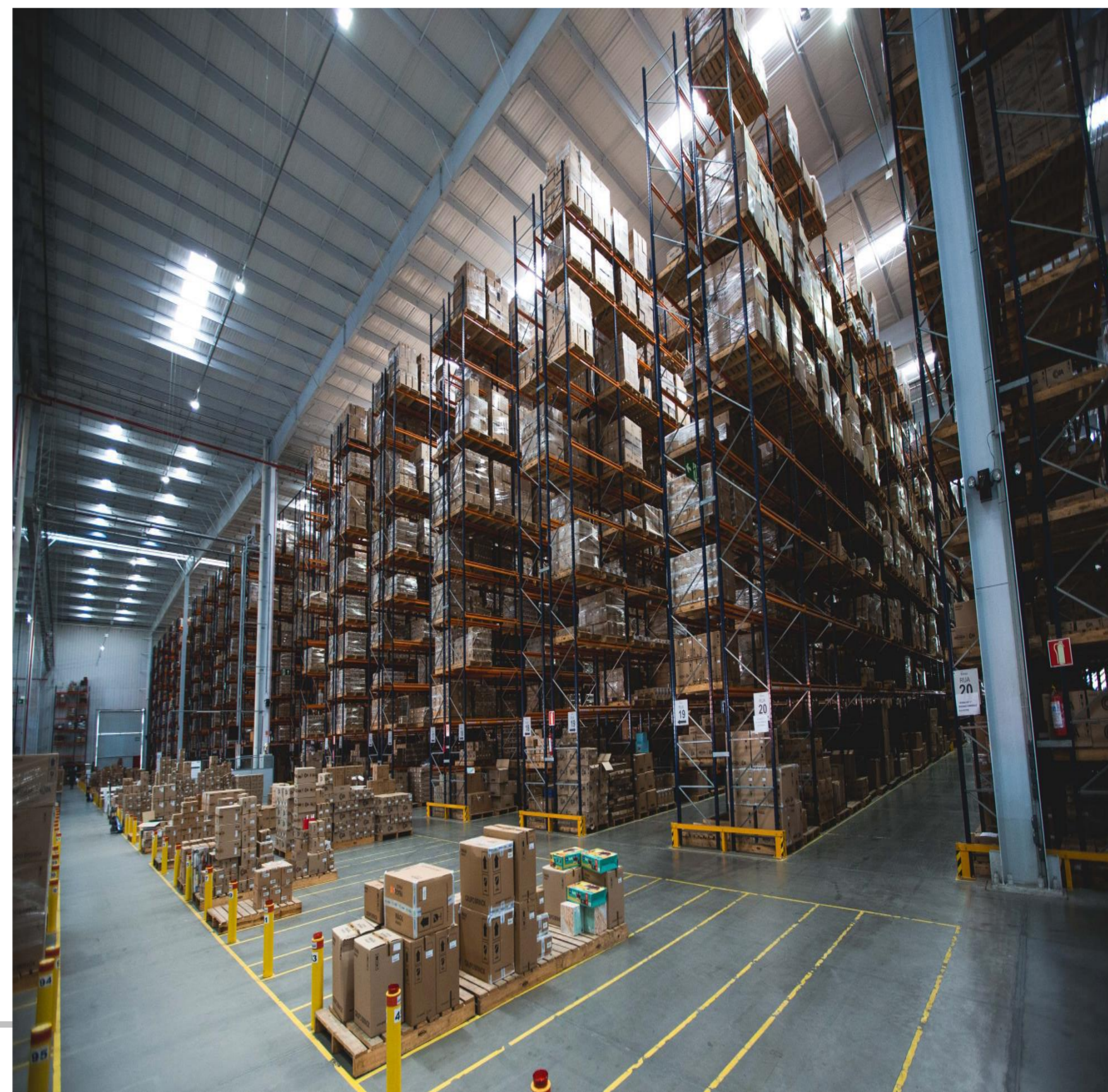
O valor de fechamento da cota no mês de Dezembro de 2019 foi de R\$ 135,00, o que representa uma valorização de 35% em relação ao valor de cota da Primeira Emissão.

Foram negociadas no período 5.922 cotas, movimentando um volume de R\$ 826 mil. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 413 mil.

NEWL11

Dezembro-19

Presença em Pregões	100% dos dias 27/12 e 30/12
Quantidade de Cotas	855.793
Dias Úteis de Negociação	2
Volume Negociado no Período (Em R\$)	826.000
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	5.922
Valor de Mercado (Em R\$)	115.532.055
Valorização da Cota (% do valor de emissão)	35%



Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo distribuirá **R\$ 0,83** por cota como rendimento referente ao mês de Dezembro de 2019. O pagamento será realizado no dia 15 de Janeiro de 2020 aos detentores de cotas em 30 de Dezembro de 2019.

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 melhorias) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

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 Dezembro de 2019, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 100,99 e o valor de mercado da cota foi de R\$ 135,00.

Demonstrativo de Resultados

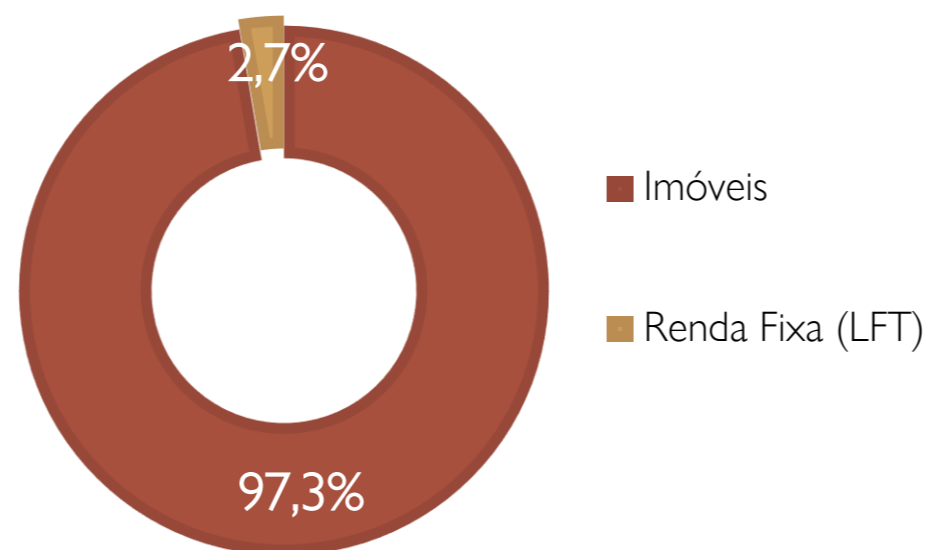
(Valores em reais: R\$)	Dezembro-19	Acumulado-19
Receita de Locação ⁽¹⁾	790.171	2.370.513
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0
Receitas FII ⁽¹⁾	0	0
Receitas CRI ⁽¹⁾	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	328	75.091
Total de Receitas	790.499	2.445.604
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	0	0
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	130.822	294.761
Total de Despesas	130.822	294.761
Resultado⁽¹⁾	659.677	2.150.843
Rendimento⁽¹⁾	710.308	2.045.345
Rendimento/Cota	0,83	2,39

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.

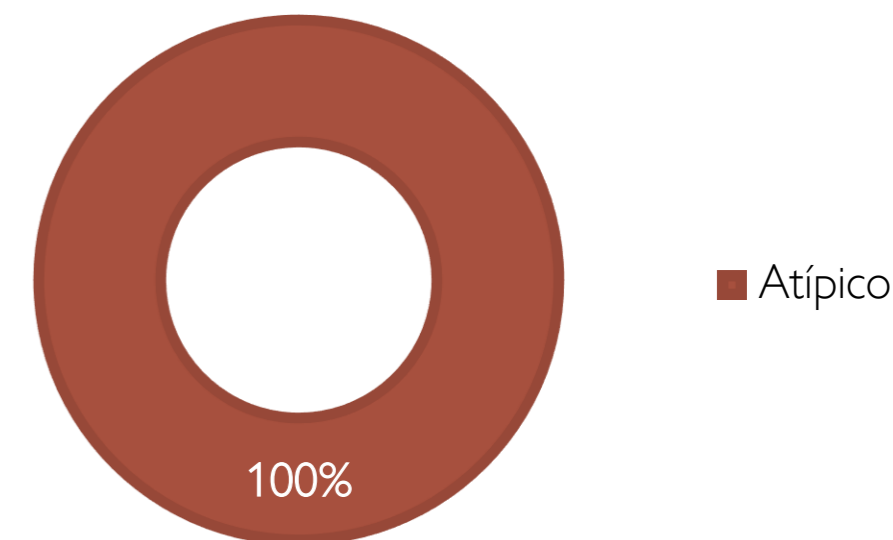
Investimentos e carteira imobiliária do Fundo



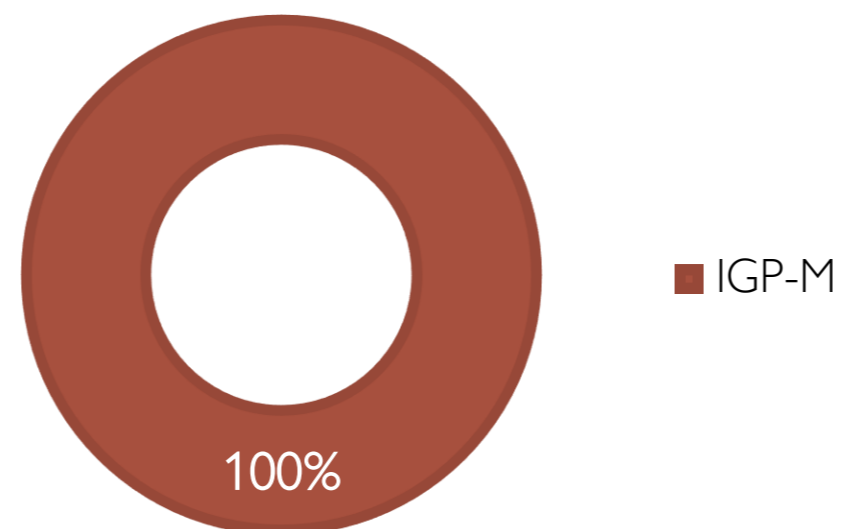
Classe de Ativos (% de ativos)



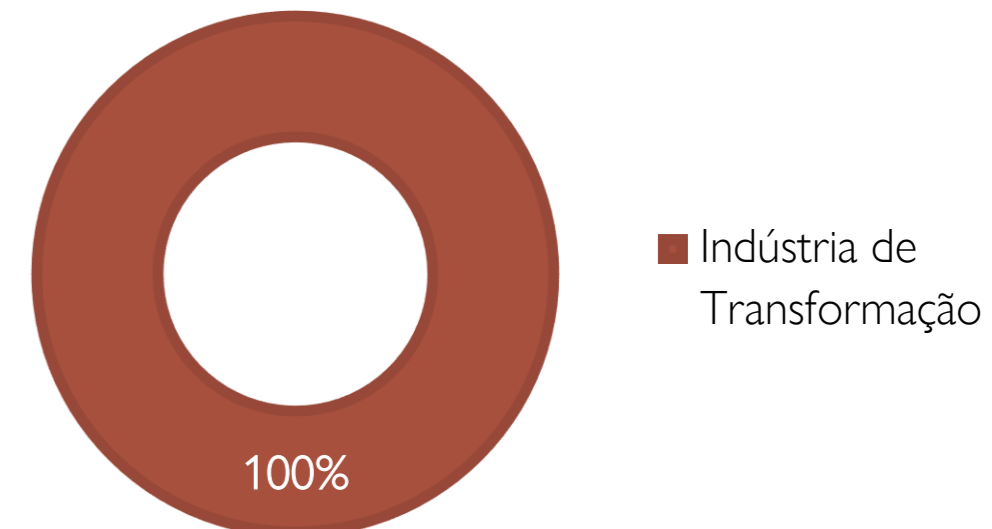
Tipo de Contrato (% Receita)



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	R\$ 790.170,87 mensais
Reajuste	IGP-M em Maio
Contrato	Atípico com vencimentos em Maio/21 e Maio/23
Aviso Prévio	8 meses

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

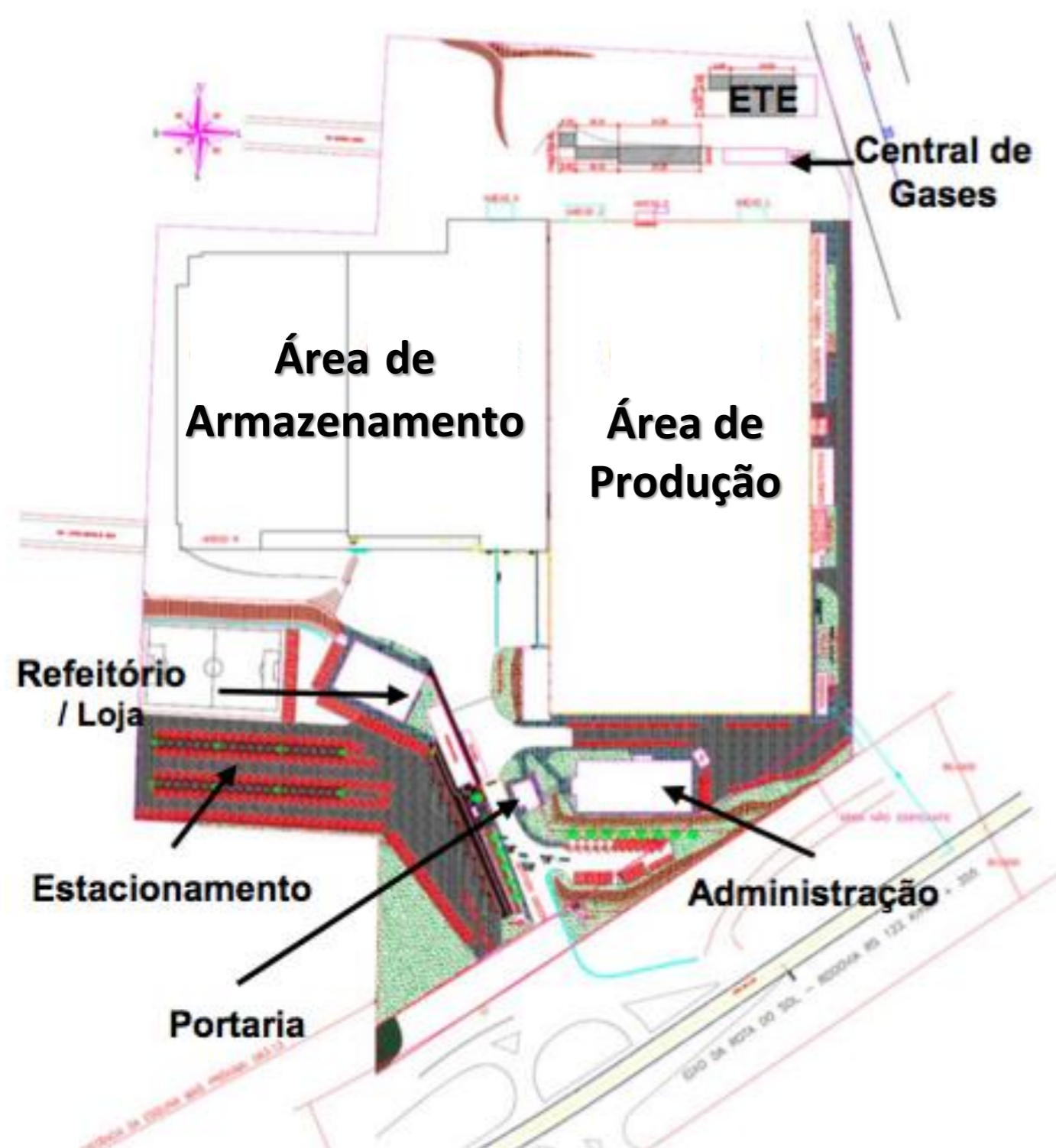
Time de profissionais altamente qualificados com mais de 15 anos de Companhia – vários deles participaram da fundação

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

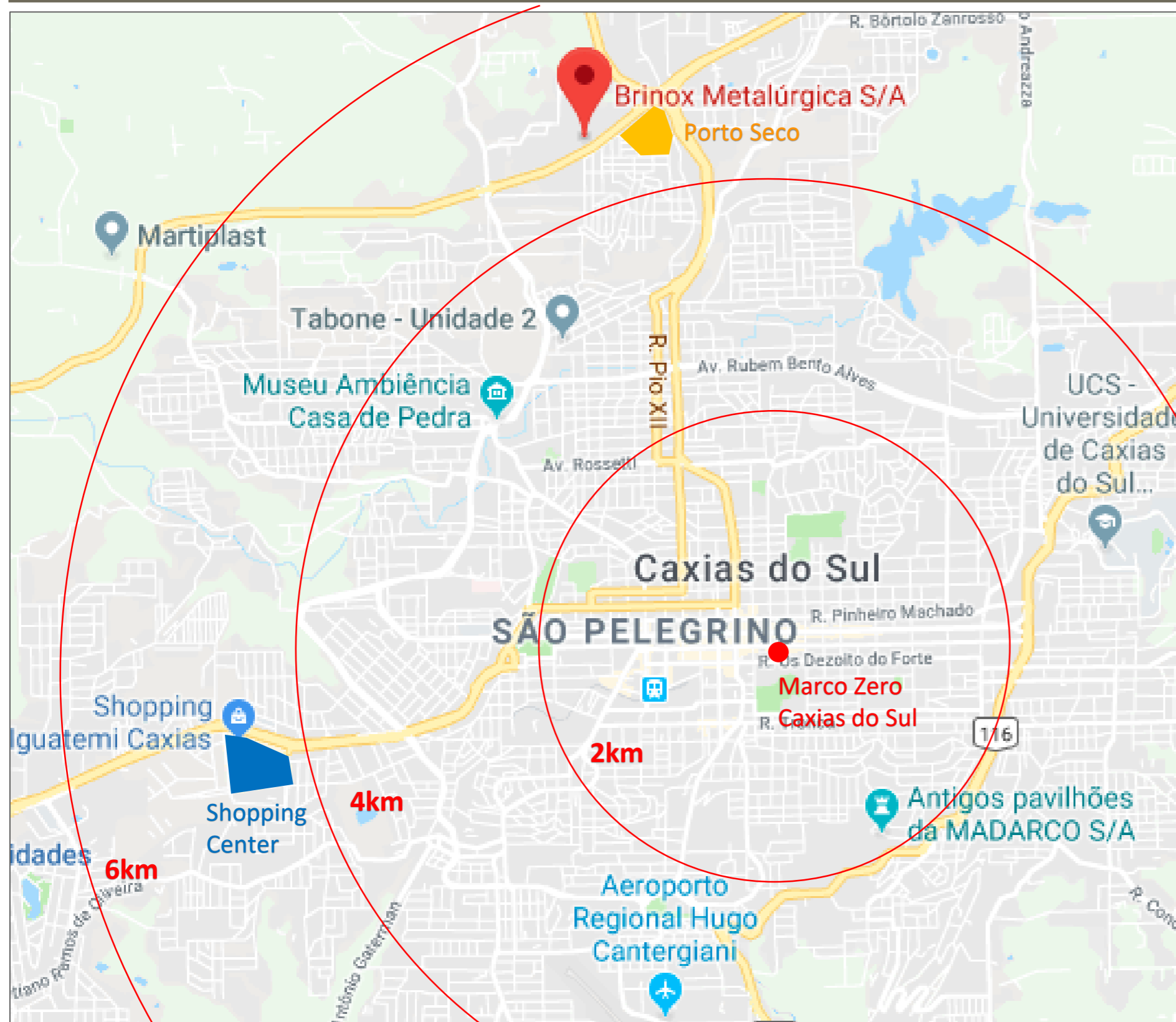
O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122 que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-1116, principal rodovia que cruza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

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 – ICVM 476

Qual o motivo da diferença nos valores de aluguel recebidos pelo Fundo nos primeiros meses pós aquisição do Imóvel de Caxias do Sul?

Em função de alugueis retidos no processo da aquisição e ajustes pro rata referente ao primeiro mês em que o Imóvel de Caxias do Sul esteve sob a titularidade do Fundo, este recebeu valores de aluguel diferentes dos valores contratuais cheios. A partir de Dezembro de 2019, o fundo passou a receber o aluguel cheio, referente ao mês de Novembro de 2019, correspondente ao valor total mensal de locação de R\$ 790.170,87. O capítulo "Resultados e Rendimentos do Fundo" dos relatórios gerenciais dos respectivos meses apresentaram os valores detalhados. Tais valores, em conjunto com as demais receitas e despesas do Fundo, integraram a base de cálculo dos rendimentos do Fundo no semestre finalizado em Dezembro de 2019, obedecendo à regulamentação vigente (que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% dos lucros apurados em regime de caixa no semestre).

Por que o rendimento a ser distribuído em Janeiro é superior ao dos meses anteriores?

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, que se encerrou nesse mês. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas dos imóveis.

Que parcela do Patrimônio Líquido total do Fundo está alocado em imóveis?

Atualmente, o Fundo possui aproximadamente 97,3% do PL alocado em imóvel para renda (*Cap Rate* de aquisição igual a 11,5%). Os demais 2,7% do PL estão alocados em LFT.

Glossário

Secção: Mensagem aos Investidores

Valor de Mercado	Valor da multiplicação total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês
Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
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 receitas advindas com a venda de ativos imobiliários
Receitas FII	Receita advinda da alocação em fundos de investimento imobiliário
Receitas CRI	Receita advinda da alocação em CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários)
Receita Financeira	Receita advinda da alocação em Renda Fixa
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados 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.
BTS	Investidor constrói um galpão de acordo com as especificações técnicas que atendam às necessidades operacionais do futuro locatário e como contrapartida é firmado contrato de locação atípico.
Vacância	Porcentagem de área vaga

Secção: Investimentos e Carteira Imobiliária

IGPM	Índice Geral de Preços. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis
-------------	--

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 acima 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 Real Estate
Av. Faria Lima, 1912 – 13º Andar
Jardins - São Paulo | SP | Brasil
CEP: 01451-907
www.newport-realestate.com