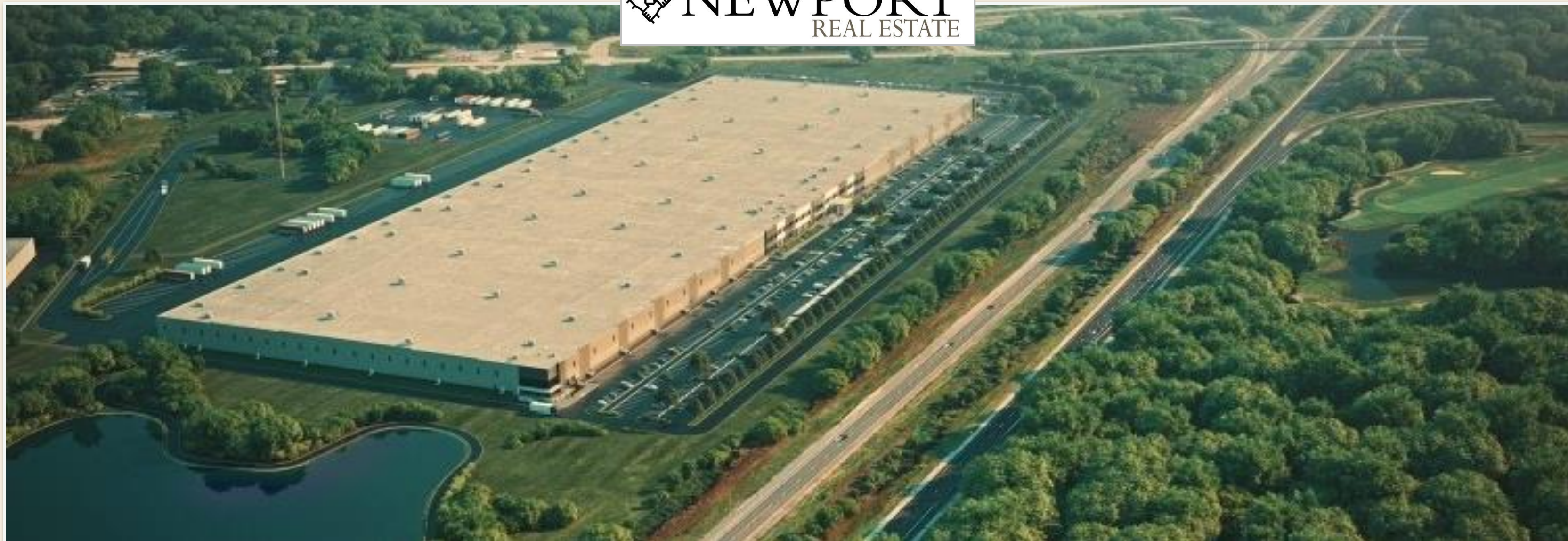




NEWPORT
REAL ESTATE



NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Outubro de 2019

Newport Real Estate

Av. Brig. Faria Lima, 1912 – 13º Andar

Jardins - São Paulo | SP | Brasil

www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro 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 NEWL11 teve sua 1ª fase de captação concluída no mês de outubro/2019 com a liquidação de um montante de R\$ 87.3 milhões. Conforme Fato Relevante divulgado no dia 22 de outubro de 2019, o Fundo concluiu seu primeiro investimento adquirindo o imóvel localizado em Caxias do Sul/RS e locado para Brinox SA (“Brinox” ou “Locatário”), no valor de R\$ 82.4 milhões e o direito sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo locatário no valor de R\$790.171, que equivale a aproximadamente R\$ 0,92/cota.

Após a primeira aquisição, o fundo ficará com 97,3% em ativos de “tijolo” e 2,7% em ativos de renda fixa (LFT), os quais representam investimentos de curto prazo que serão substituídos por novas aquisições imobiliárias.

Paralelamente à aquisição do ativo em Caxias do Sul, nossa equipe tem tido importantes avanços nas negociações em curso para as futuras aquisições, buscando criar um fundo com ativos diversificados de qualidade, fluxo de rendimentos resiliente e liquidez crescente. Considerando o ambiente macro econômico atual e a retomada da economia nacional e do setor imobiliário, estamos confiantes que conseguiremos adquirir imóveis seguros, a preços e *Cap Rate*⁽¹⁾ adequados, ocupados com locatários estratégicos, buscando maximizar o retorno ajustado a risco de nossos investidores.

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

Destaques do Fundo

R\$ **86.4** Milhões
Patrimônio Líquido⁽¹⁾

9,36%
yield⁽¹⁾ a.a.

742 bps médio
de prêmio de *yield*⁽¹⁾

176% do CDI
Liq. anualizado

R\$ **0,78** por cota
Distribuídos em Nov/19

51
Investidores

40.719
m² de ABL

1
Imóvel

1
Locatário

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⁾

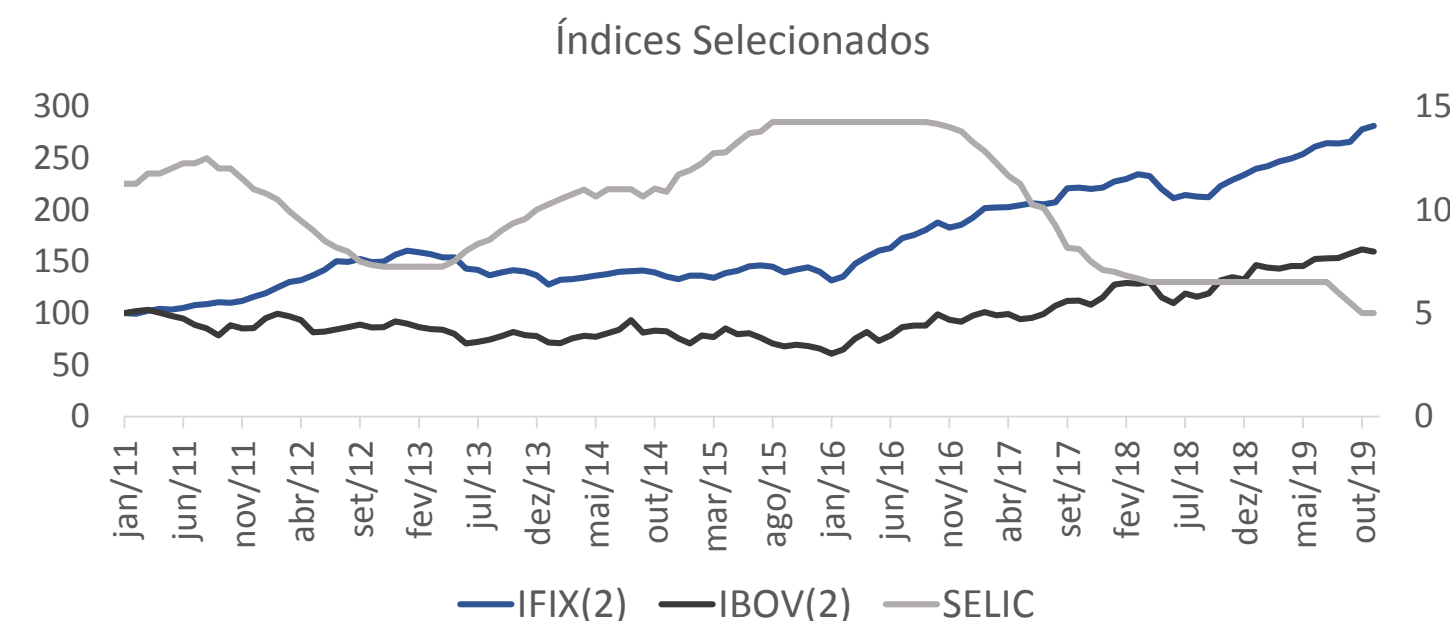
Taxa de Performance

20 % a.a do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾

Mercado de Imóveis Logístico-Industriais

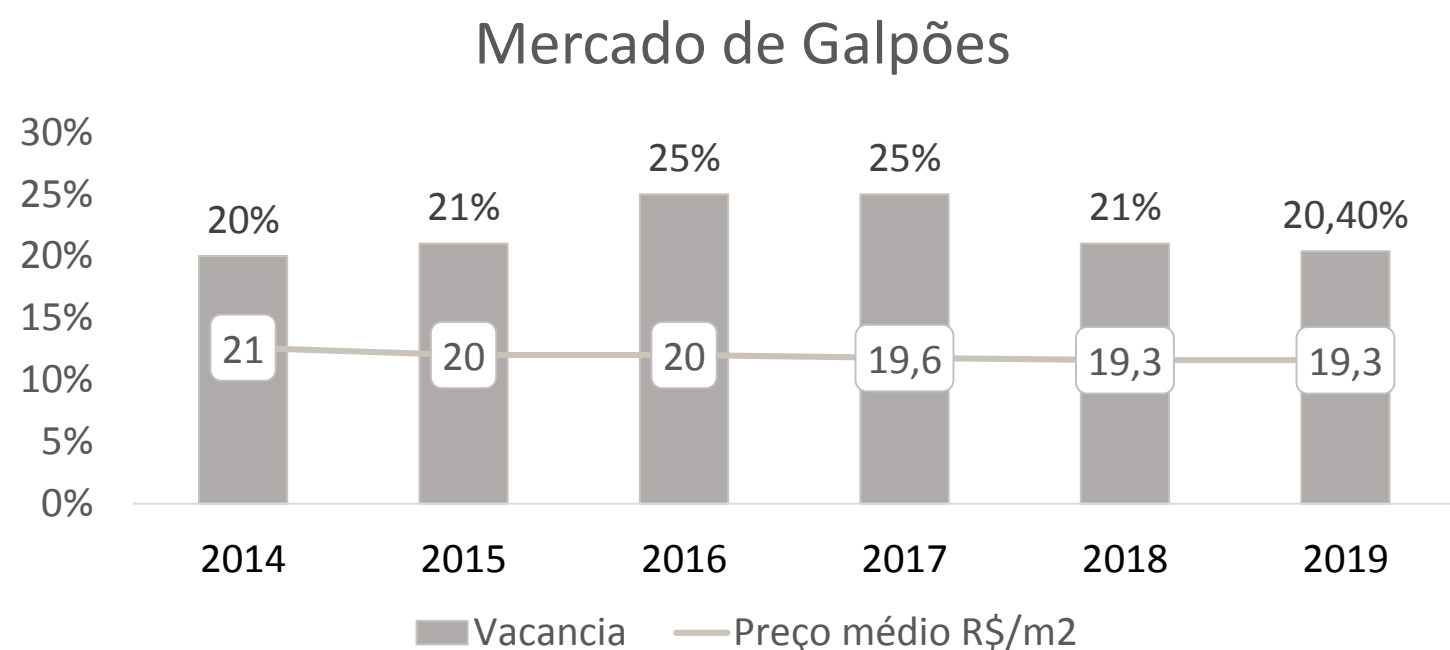
Cenário Macro Econômico e FII's

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 470 mil investidores na bolsa em setembro de 2019, número quase 5 vezes maior que o de 3 anos atrás.



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.



Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo distribuirá **R\$ 0,78** por cota como rendimento referente ao mês de Outubro de 2019. O pagamento será realizado no dia 14 de Novembro de 2019 aos detentores de cotas em 31 de Outubro de 2019.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está 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 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, 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 Outubro de 2019, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 100,99.

Demonstrativo de Resultados

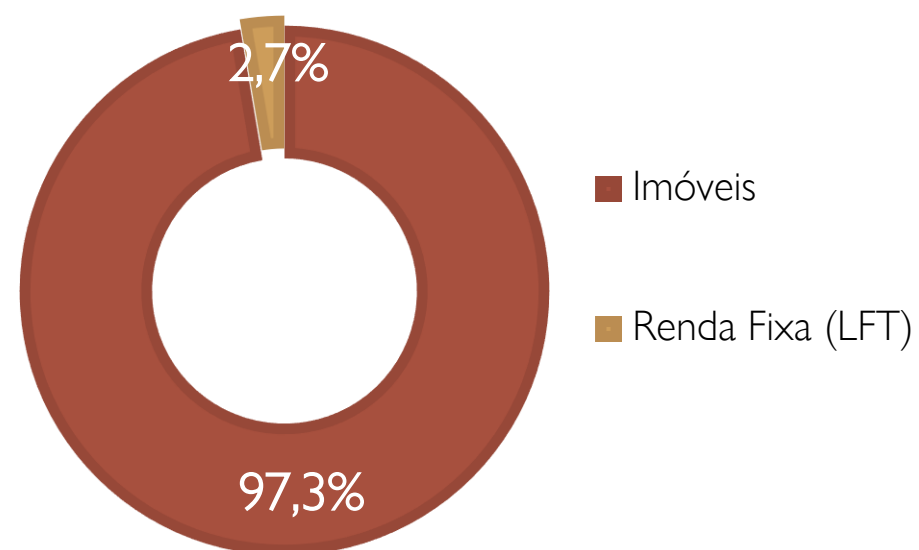
(Valores em reais: R\$)	Outubro-19
Receita de Locação ⁽¹⁾	1.343.290
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0
Receitas FII ⁽¹⁾	0
Receitas CRI ⁽¹⁾	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	71.488
Total de Receitas	1.414.779
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	0
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	32.479
Total de Despesas	32.479
Resultado⁽¹⁾	1.382.300
Rendimento⁽¹⁾	667.519
Rendimento/Cota	0,78

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.

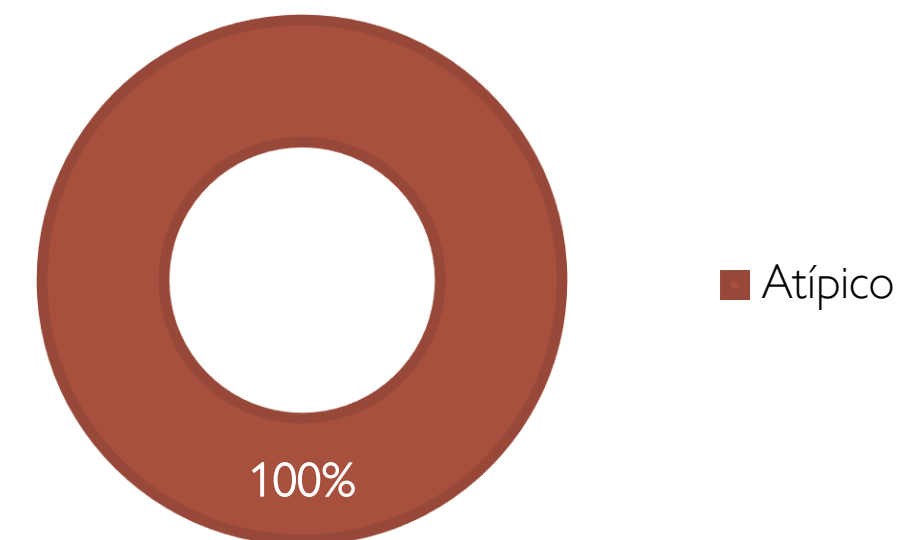
Investimentos e carteira imobiliária do Fundo



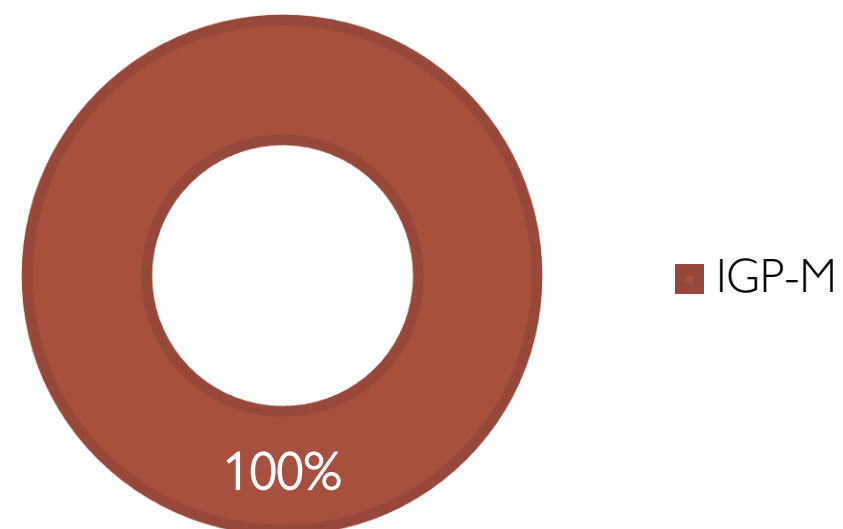
Classe de Ativos (% de ativos)



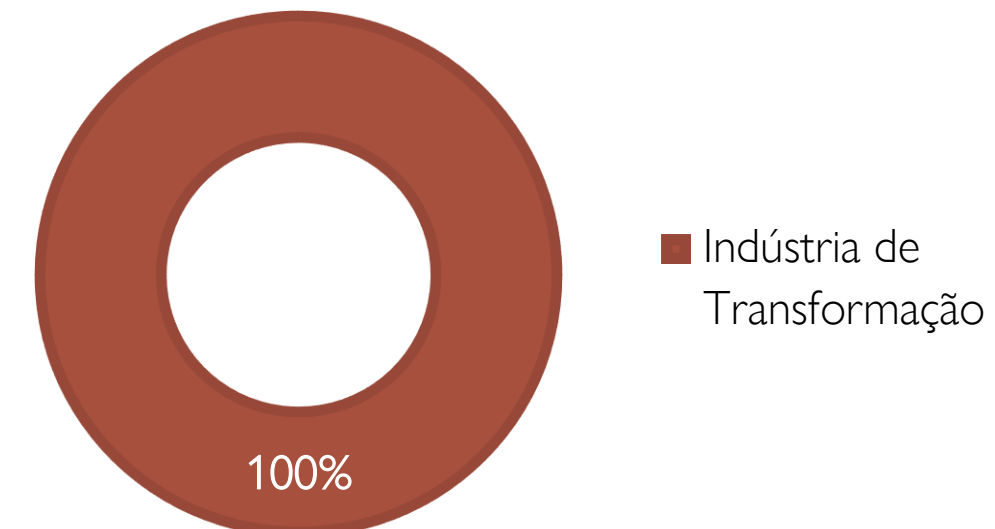
Tipo de Contrato (% Receita)



Índice de Reajuste contratual (% Receita)



Por atividade dos locatários (% de ativos)



Investimentos e carteira imobiliária do Fundo

Receita (% Localização)



Rio Grande do Sul
Caxias do Sul (100% Ativos)

Dados dos Ativos

Imóveis	1
Área Bruta Locável (m²)	40.719
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)	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\$/m²) **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 painéis, 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

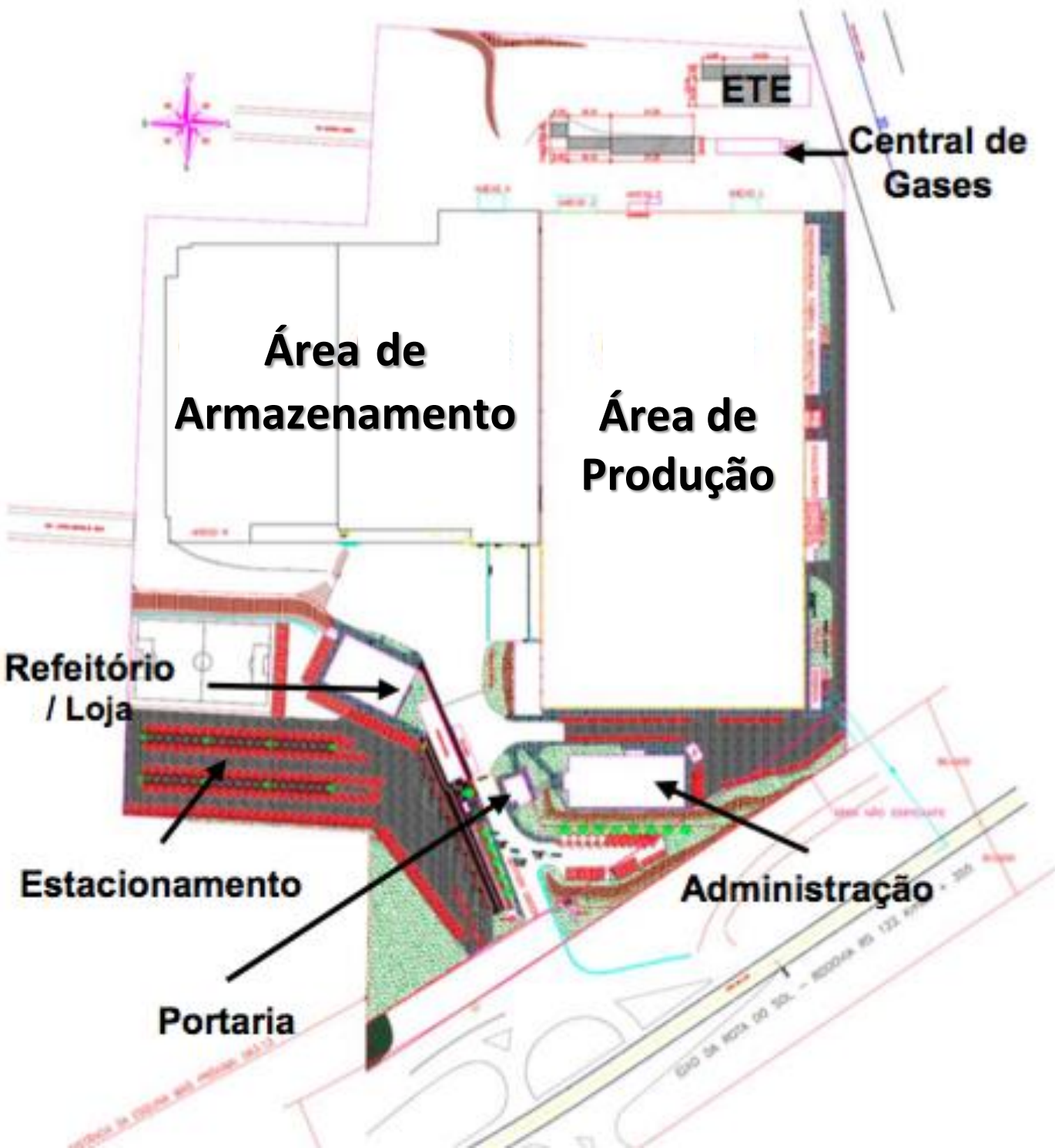
Time de profissionais altamente qualificados com mais de 15 anos de Companhia – vários deles participaram da fundação

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	79.675m²
ABL ⁽¹⁾	40.719m²
Área Fabril	19.966m²
Área de Armazenamento	16.775m²
Área Administração	2.773m²
Área Refeitório/Loja	1.205m²
Pé direito Livre ⁽¹⁾	9,05 - 13,80 m
Capacidade de Piso Atribuída	5 - 6 Toneladas/m²
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

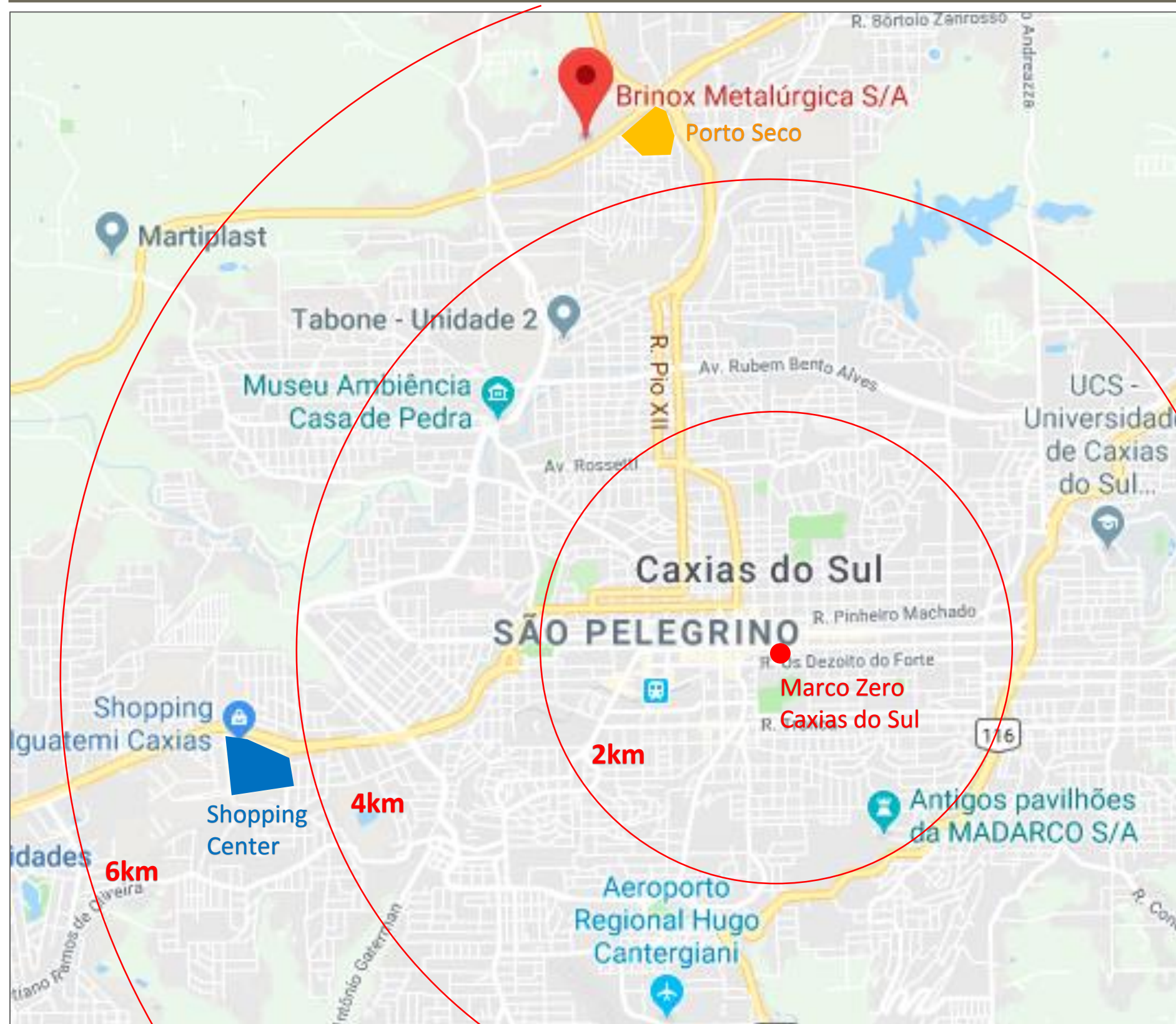
O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122 que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-116, principal rodovia que cruza a cidade, está a 8km do imóvel com acesso fácil e direto pela BR-453, em 10min.

Caxias do Sul é 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

Quando haverá a primeira distribuição de rendimentos do Fundo?

A primeira distribuição de rendimentos do Fundo, referente à competência de Outubro de 2019, foi anunciada no dia 31 de Outubro com data de pagamento prevista para o 10º dia útil do mês subsequente, ou seja, no dia 14 de Novembro de 2019.

Quando o Fundo receberá o aluguel do imóvel Brinox?

O pagamento do primeiro aluguel pelo Grupo Brinox Metalúrgia S.A., locatário do imóvel recentemente adquirido pelo Fundo, está previsto para Novembro de 2019, referente à competência Outubro de 2019. Ademais, conforme Fato Relevante publicado no dia 22 de outubro de 2019, o valor total mensal de locação corresponde a R\$ 790.171,00. Este valor, em conjunto com as demais receitas e despesas do Fundo, deverá integrar a base de cálculo dos rendimentos do Fundo no semestre, obedecendo à regulamentação vigente (que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% dos lucros apurados em regime de caixa no semestre).

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.

¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: NewPort Real Estate (31 de Outubro de 2019).

Glossário

Secção: Mensagem aos Investidores

Patrimônio Líquido	Valor total da soma dos ativos imobiliários e valores em outras alocações
<i>Yield</i>	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. A NEWPORT poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. 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. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. 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. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. 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. Desde 2 de maio de 2008, todos os fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras deixaram de apurar sua rentabilidade com base na cotação média das ações e passaram a fazê-lo com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. 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 (conforme Cap. V, Seção I, Art. 40, § 2º, CVM 555). 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. 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 .

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