

**Newport Logística Fundo de Investimento
Imobiliário
CNPJ nº 32.527.626/0001-47
(Administrado pelo Plural S.A. Banco
Múltiplo)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 27 de setembro de 2019 (Data de
Início das Operações) a 30 de junho de 2020 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de setembro de 2019 (data de início das operações) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Mensuração do valor justo de propriedade para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2020, o Fundo mantinha R\$95.204 mil, correspondentes a 97,57% de seu patrimônio líquido, investidos em um imóvel classificado como propriedade para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e anualmente mensurado pelo valor justo com base em dados não observáveis de mercado (nível 3 de mensuração a valor justo), conforme preconizado pela Instrução nº 516/11, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“ICVM 516/11”), que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FII. O valor justo da propriedade para investimento foi determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira (“Laudo”), elaborado por empresa de avaliação independente, que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método de abordagem de receita (fluxo de caixa descontado).

Em função da representatividade do saldo deste ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, que incluem estimativas sobre as operações futuras, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à propriedade para investimento incluíram, entre outros: (i) obtenção de entendimento dos principais controles internos relacionados ao processo de mensuração do valor justo da propriedade para investimento, com o objetivo de verificar se as informações relevantes dos contratos de aluguel existentes foram adequadamente capturadas e consideradas pelo avaliador independente nas projeções de fluxo de caixa, bem como do processo de revisão e aprovação do Laudo; (ii) avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração do Laudo, tais como: receitas e despesas operacionais projetadas, taxas de crescimento e desconto, dentre outras; (iii) análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados no Laudo; e (iv) avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo da propriedade para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados por meio da ICVM 516/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2020



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ



Charles Mace de Aguiar
Contador
CRC nº 1RJ 109.819/O-1

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2020	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		2.758	2,83%
Disponibilidades			
Bancos			
Plural S.A. Banco Múltiplo	12.a	25	0,03%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Títulos de renda fixa			
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	1.943	1,99%
Aluguéis a receber	6	790	0,81%
NÃO CIRCULANTE		95.204	97,57%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Propriedade para investimento			
Imóveis acabados para renda	5	95.204	97,57%
TOTAL DO ATIVO		97.962	100,40%
PASSIVO			
CIRCULANTE		386	0,40%
Taxa de administração	10.a	130	0,13%
Rendimentos a distribuir	9	256	0,26%
TOTAL DO PASSIVO		386	0,40%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		97.576	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	87.291	89,46%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d	(1.639)	-1,68%
Lucros acumulados		11.924	12,22%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		97.962	100,40%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Nota explicativa	Período de 27/09/2019 a 30/06/2020
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Ajuste ao valor justo	5	11.070
Receita de aluguéis	6	<u>6.280</u>
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		17.350
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		<u>120</u>
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo		120
OUTRAS DESPESAS		<u>(1.447)</u>
Taxa de administração	10.a	(1.182)
Taxa de performance	10.b	(221)
Taxa de fiscalização - CVM	10.c	(15)
Outras despesas	10.c	(29)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u><u>16.023</u></u>
QUANTIDADE DE COTAS	8.a	<u>855.793</u>
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		<u>18,72</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Integralização de cotas no período	8.a	87.291	-	87.291
Custos de emissão de cotas	8.d	(1.639)	-	(1.639)
Distribuição de rendimentos	9	-	(4.099)	(4.099)
Resultado líquido no período		-	16.023	16.023
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020		<u>85.652</u>	<u>11.924</u>	<u>97.576</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 27/09/2019 a 30/06/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de aluguéis	6	5.490
Aquisição de títulos públicos		(89.184)
Venda de títulos públicos		87.361
Pagamento da taxa de administração	10.a	(1.052)
Pagamento da taxa de performance	10.b	(221)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	10.c	(15)
Demais recebimentos e pagamentos	10.c	(29)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>2.350</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de propriedade para investimento	5	(84.134)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>(84.134)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento líquido pela emissão de cotas (custo emissão)	8.a/8.d	85.652
Distribuição de rendimentos aos cotistas	9	(3.843)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		<u>81.809</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>25</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 32.527.626/0001-47, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de julho de 2018, e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como "Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Renda - Gestão Ativa".

O Fundo tem como público alvo investidores em geral. Até 26 de dezembro de 2019, data em que as cotas do Fundo foram objeto de Oferta Pública de Distribuição, somente os investidores qualificados e profissionais estavam autorizados a investir no Fundo.

O Fundo tem por objetivo a participação em empreendimentos imobiliários de uso industrial ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo priorizará a aquisição de empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. ("Gestor").

O Fundo contratou a Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda. ("Consultor") para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários.

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado desde 27 de dezembro de 2019.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Plural S.A. Banco Múltiplo ("Administrador"), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FII regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/2008 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 A 30 DE JUNHO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários ("regime de competência").

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo ao custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações de preços divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo".

d. Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma liquidação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

e. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados, por natureza, nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data, por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

g. Estimativa contábil

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2020, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Títulos e valores mobiliários	30/06/2020		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Título de renda fixa			
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	183	1.943	Após um ano

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Em 22 de outubro de 2019, o Fundo concluiu a aquisição e assinou a Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) do seguinte imóvel logístico-industrial localizado na Estrada RS-122, Caxias do Sul (RS):

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 A 30 DE JUNHO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- ✓ Imóvel localizado no Município de Caxias do Sul, Estrada Estadual RS-122, nº 32.503, matriculado perante o Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul sob o nº 105.614 ("Imóvel"), atualmente integralmente locado na modalidade atípica para a Companhia Brinox Metalúrgica S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 92.038.108/0001-91 ("Grupo Brinox"), empresa de destaque no setor da indústria de transformação e produção de utilidades domésticas;
- ✓ Imóvel logístico-industrial de perfil técnico com área construída de 40.719 m² (quarenta mil e setecentos e dezenove metros quadrados).

O valor total pago pelo Imóvel foi de R\$82.440 ("Preço"). O valor atual pago a título de aluguel mensal é de R\$790, equivalente a aproximadamente R\$0,92/cota (noventa e dois centavos por cota). Com a aquisição, o Fundo tornou-se o único titular do Imóvel e, conseqüentemente, dos direitos sobre a totalidade das receitas dos aluguéis pagos mensalmente pela locatária.

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

i. Classificação e critério adotado na mensuração

O Imóvel está classificado como propriedade para investimento, Imóvel acabado para renda.

Na avaliação do valor justo, foram aplicados os Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado para Venda, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo Método Evolutivo.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do Imóvel, avaliando-se a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído por meio da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Evolutivo indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

ii. Atualização das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2020, os valores de mercado correspondentes as propriedades para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada pela Cushman & Wakefield Brasil, empresa independente especializada no setor imobiliário.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2020, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 8,50% ao ano, que representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

<u>Imóvel acabado para renda</u>	<u>30/06/2020</u>
Custo de aquisição	82.440
Custos adicionais de aquisição	1.694
Ajuste ao valor justo	<u>11.070</u>
Saldo no final do período	<u><u>95.204</u></u>

6 RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos ao Imóvel. Em 30 de junho de 2020, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de junho de 2020.

<u>Descrição</u>	<u>30/06/2020</u>
Aluguéis a receber	790

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. No período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

<u>Descrição</u>	<u>Período de 27/09/2019 a 30/06/2020</u>
------------------	---

Propriedade para investimento	
Receitas de aluguéis	6.280

Em Fato Relevante de 29 de junho de 2020, divulgado pelo Administrador, dando sequência aos fatos relevantes anteriormente publicados em 30 de abril e em 5 de junho de 2020, o Fundo concluiu a formalização do acordo e assinou o aditivo com o Grupo Brinox ("Locatária"). Este acordo definiu as regras de diferimento do pagamento de aluguel dos meses de maior impacto em decorrência da pandemia do Covid-19 nas operações da Locatária e a contratação de uma Fiança Bancária em caso de um novo evento de inadimplemento. Com a conclusão deste acordo, o saldo de aluguéis diferidos será pago em 12 (doze) parcelas iguais a partir de outubro de 2020. Desta forma o novo cronograma de pagamento dos aluguéis seguirá a tabela a seguir:

<u>Mês de vencimento do aluguel</u>	<u>% da Receita contratada</u>
Abr/2020	0%
Mai/2020	26%
Jun/2020	67%
Jul/2020	9%
Ago/2020	100%
Set/2020	100%
Out/2020	128%
Nov/2020 a Set/2021	128%

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento do Imóvel de sua propriedade e do seu contrato de locação.

a. Fatores de risco

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira de investimentos estão expostos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está exposto e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar expostos. Em condições adversas de mercado, o referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

b. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

c. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido, pelo Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impedem qualquer previsão quanto ao seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação desses ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. O Administrador e o Gestor acreditam que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras referentes ao período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgão governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira de ativos do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

f. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e de recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parceiras com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 A 30 DE JUNHO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida neste regulamento representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das cotas.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

j. Risco de potencial conflito de interesse

O Administrador poderá pertencer ao mesmo grupo econômico do Gestor (sujeito à aprovação, pelo Banco Central do Brasil - BACEN, da aquisição do Administrador), portanto, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração da carteira de ativos do Fundo, uma vez que a avaliação, pelo Administrador, quanto à qualidade dos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, bem como a eventual decisão pela rescisão do contrato com ele celebrado, poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as partes.

k. Risco de Vacância

Considerando que o Fundo tem por objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o consultor imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar a vacância.

l. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o Art. nº 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo e o locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, conseqüentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

m. Risco de desvalorização do Imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em consideração a evolução do potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, conseqüentemente, sobre a rentabilidade das cotas.

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 4.500.000 cotas, com valor unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$450.000, em 7 séries, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476/2009, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10 cotas, observada, ainda, a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$85.000.

Em 26 de dezembro de 2019, o Fundo encerrou a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. No âmbito desta oferta, foram subscritas 1.454.034 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, com um montante total de R\$145.403, acrescido do custo de distribuição de R\$2,00 (dois reais) por cota.

No âmbito da:

- (i) 1ª Série, foram subscritas 237.758 cotas, no montante total de R\$23.776, as quais foram integralizadas no dia 27 de setembro de 2019;
- (ii) 2ª Série, foram subscritas 52.016 cotas, no montante total de R\$5.201, as quais foram integralizadas no dia 18 de outubro de 2019;
- (iii) 5ª Série, foram subscritas 1.019 cotas, no montante total de R\$102, as quais foram integralizadas no dia 22 de outubro de 2019;
- (iv) 6ª Série, foram subscritas 206.084 cotas, no montante total de R\$20.608, as quais até 30 de junho de 2020, não haviam sido integralizadas; e
- (v) 7ª Série, foram subscritas 957.157 cotas, no montante total de R\$95.716, das quais 565.000 cotas, no montante total de R\$56.500, foram integralizadas, no dia 18 de outubro de 2019. Até 30 de junho de 2020, não haviam sido integralizadas 392.157 cotas, no montante total de R\$39.216.

Até 30 de junho de 2020, foram integralizadas 855.793 cotas. As 598.241 cotas restantes serão integralizadas por meio de chamadas de capital futuras.

Além das integralizações de cotas descritas anteriormente, houve um saldo residual do custo da emissão de cotas, no valor de R\$73, que foi adicionado ao patrimônio líquido do Fundo.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 A 30 DE JUNHO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a amortização de cotas do Fundo.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o período findo de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$1.639, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

e. Negociações

A partir de 27 de dezembro de 2019, estavam liberadas para negociação o montante total de 855.793 cotas subscritas e integralizadas, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código de negociação NEWL11 e código ISIN BRNEWLCTF004. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas fazem jus a distribuições de rendimentos em igualdade de condições.

Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês estão demonstrados a seguir:

<u>Mês</u>	<u>Quantidade de cotas negociadas</u>	<u>Volume financeiro (em milhares de reais – R\$)</u>	<u>Preço de fechamento (em reais – R\$)</u>
12/2019	245	825	129,54
01/2020	1.080	2.642	119,24
02/2020	284	954	115,55
03/2020	191	460	107,43
04/2020	299	424	103,21
05/2020	984	4.959	90,44
06/2020	486	1.235	97,32

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante o período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$2.054, por meio dos seguintes critérios:

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	17.470
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(1.447)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	16.023
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(11.070)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	130
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	4.279
Rendimento distribuído	4.099
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	96%
Rendimento distribuído no período	3.843
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	256

10 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e consultoria imobiliária do Fundo, será devida taxa de administração calculada da seguinte forma:

- (i) até que o Fundo não esteja listado na B3: (a) 0,95% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for igual ou inferior a R\$ 500.000; (b) 0,85% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for superior a R\$500.000 e igual ou inferior a R\$1.000.000, (c) 0,75% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for superior a R\$1.000.000; ou
- (ii) a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,95% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado igual ou inferior a R\$ 500.000; ou
- (iii) a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,85% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$ 500.000 e igual ou inferior a R\$1.000.000; ou
- (iv) a partir do momento em que o Fundo estiver listado na B3 e independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,75% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$1.000.

Será observado o valor mínimo mensal de R\$130, atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 A 30 DE JUNHO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Taxas de performance

O Fundo pagará ao Consultor Imobiliário a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo ("Taxa de Performance") do que exceder 5,0% ao ano, atualizado pela variação acumulada do IPCA, sempre calculado *pro-rata temporis* ("Benchmark"). O valor devido a título de taxa de performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer.

O primeiro período de apuração da taxa de performance compreenderá o período desde a primeira data de integralização de cotas da 1ª Emissão do Fundo, em 27 de setembro de 2019, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

c. Demais encargos

	Período de 27/09/2019 a 30/06/2020	
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	81.959	100,00
Taxa de fiscalização - CVM	15	0,02
Outras despesas	29	0,04
Total	44	0,06

11 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, calculada com base no patrimônio líquido e rentabilidade do Fundo, foram os seguintes:

<u>Período de</u>	<u>Valor da cota (R\$)</u>	<u>Patrimônio líquido médio (R\$)</u>	<u>Rentabilidade da cota (%)</u>
27/09/2019 a 30/06/2020	114,01860	81.959	14,02

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Plural S.A. Banco Múltiplo ("Banco"), integrante do conglomerado financeiro, do qual a Administradora também pertence, e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 30 de junho de 2020, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$25, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, consultoria, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

Despesa	Parte Relacionada	Período de 27/09/2019 a 30/06/2020
Taxa de administração	Plural S.A. Banco Múltiplo Newport Real Estate Gestão	168
Taxa de consultoria	Imobiliária Ltda.	1.000
Taxa de custódia	Plural S.A. Banco Múltiplo Newport Real Estate Gestão	14
Taxa de Performance	Imobiliária Ltda.	221
Passivo	Parte Relacionada	30/06/2020
Taxa de administração a pagar	Plural S.A. Banco Múltiplo Newport Real Estate Gestão	168
Taxa de consultoria a pagar	Imobiliária Ltda.	1.000
Taxa de custódia a pagar	Plural S.A. Banco Múltiplo Newport Real Estate Gestão	14
Taxa de performance a pagar	Imobiliária Ltda.	-

c. Operações de renda fixa

Em atendimento à Instrução CVM nº 514/11, apresentamos os quadros a seguir contendo informações referentes às operações de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com o Administrador do Fundo:

Mês/Ano	Tipo de Título	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/total de operações definitivas com títulos públicos federais (%)	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo (%)	Preço praticado/ preço médio (ponderado pelo volume)	Parte Relacionada
09/2019	LFT	100,00	96,78	1,0001	Plural S.A. Banco Múltiplo
10/2019	LFT	100,00	71,60	1,0000	Plural S.A. Banco Múltiplo
11/2019	LFT	100,00	0,74	0,9999	Plural S.A. Banco Múltiplo
12/2019	LFT	100,00	0,81	1,0000	Plural S.A. Banco Múltiplo
01/2020	LFT	100,00	0,64	0,9999	Plural S.A. Banco Múltiplo
02/2020	LFT	100,00	0,71	1,0000	Plural S.A. Banco Múltiplo
03/2020	LFT	100,00	0,72	1,0000	Plural S.A. Banco Múltiplo
04/2020	LFT	100,00	0,47	0,9999	Plural S.A. Banco Múltiplo
05/2020	LFT	100,00	0,19	0,9999	Plural S.A. Banco Múltiplo
06/2020	LFT	100,00	0,66	1,0000	Plural S.A. Banco Múltiplo

13 TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 A 30 DE JUNHO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FII, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o FII que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FII, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, em seu Art. 36, prevê que os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos FII, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o Art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, Art. 40 da IN/RFB nº 1.585/2015.

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestora:	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.
Custodiante:	Plural S.A. Banco Múltiplo
Consultor imobiliário:	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.
Serviços de escrituração	Plural S.A. Banco Múltiplo
Controladoria, processamento e tesouraria:	Plural S.A. Banco Múltiplo

15 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador (<http://www.bancoplural.com>), do Gestor (<http://www.newport-realestate.com/>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

16 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

17 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 27 DE SETEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letras Financeiras do Tesouro	-	1.943	-	1.943
Propriedades para investimento	-	-	95.204	95.204
Total do ativo	-	1.943	95.204	97.147

19 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o período de 27 de setembro de 2019 a 30 de junho de 2020, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097.090/O-4