

# NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Abril de 2023

## Mensagem aos investidores

É com muita satisfação que divulgamos o relatório de abril de 2023 do NewPort Renda Urbana FII, fundo imobiliário que tem por objetivo investir em imóveis comerciais urbanos de alta qualidade para geração de renda, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

Em retrospectiva, o Fundo NewPort Renda Urbana foi criado no início do ano de 2020 para reestruturar o portfólio de imóveis do antigo Fundo Imobiliário Renda de Escritórios que possuía uma alta vacância. Ao assumir o Fundo, a NewPort Real Estate iniciou 3 frentes de gestão dos ativos imobiliários: (i) revisão, atualização e regularização dos ativos; (ii) avaliação, renovação e ações de comercialização dos imóveis; e (iii) reciclagem do Portfólio e aquisição de novos imóveis para a carteira.

Apesar dos impactos da Pandemia, a equipe de gestão conseguiu elevar significativamente o resultado operacional do Fundo através de novos contratos de locação firmados, bem como da gestão ativa e do foco na eficiência operacional dos imóveis. Quando comparado ao início de 2021, o Fundo apresentou uma redução total de 28,1 p.p. em sua vacância e um aumento de 232,9% da receita contratada, revertendo um prejuízo mensal de aproximadamente R\$66,6 mil, para um lucro mensal de R\$214,154 mil.

Nos últimos meses o NEWU11 voltou a distribuir rendimentos e anunciou, após notícias positivas recentes, mais um aumento no patamar mensal de rendimentos, para R\$0,14/cota, com base em uma projeção conservadora e sustentável de seus resultados. Pretendemos manter uma tendência de elevação da distribuição de rendimentos no médio/longo prazo e buscaremos atingir neste ano um patamar acima dos R\$ 0,20 por cota através de realização de lucro imobiliário na venda dos ativos do Fundo, bem como da conclusão de novas aquisições.

Como resultado do foco da gestão na venda dos ativos, o Fundo anunciou nos últimos meses assinaturas de Compromissos de Compra e Venda (CCVs) para venda dos conjuntos 1001 e 1002 do Ed. Center II em Recife/PE, além da locação dos conjuntos 1101 e 1102 no mesmo edifício para a empresa FOCO Aluguel de Carros. Tais operações representam uma melhora adicional no resultado recorrente do fundo, assim como um lucro imobiliário para os cotistas no caso das vendas, que será incorporado nas futuras distribuições de rendimento. Os detalhes das operações podem ser encontrados nos Fatos Relevantes específicos publicados pelo fundo.

Além do foco nas vendas de ativos do NEWU11, a NewPort Real Estate também intensificou seu foco na aquisição de novos ativos. Acreditamos que, após o período das eleições de 2022, um novo patamar de precificação está sendo estabelecido neste ciclo imobiliário. Avançamos em processos de aquisições de ativos priorizando (i) a qualidade dos imóveis com localizações irreplicáveis e alto valor imobiliário em esquinas das principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) alto retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação.

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

## Destaques do Fundo

R\$ **51,9** Milhões  
 Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

**12.904**  
 m<sup>2</sup> de ABL<sup>(1)</sup>

R\$ **0,14** por cota  
 Distribuídos em Maio/23

**41,75%**  
 de Vacância

R\$ **4.026**  
 Valor de mercado/m<sup>2</sup>

**3** Imóveis

**1.559**  
 Investidores

**8** Locatários

## Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

### NewPort Renda Urbana

Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
 ("NewPort Renda Urbana FII", "Fundo" ou "NEWU11")  
 CNPJ: 14.793.782/0001-78

### Objetivo do Fundo:

O Fundo tem como propósito a participação em empreendimentos imobiliários, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, priorizando a aquisição de imóveis institucionais ou comerciais, podendo ser lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, imóveis comerciais ou institucionais, bem como outros ativos permitidos aos FIIs.

### Início das atividades:

Abril de 2012

### Administrador:

Banco Genial S.A.

### Código de Negociação:

NEWU11

### Taxa de Administração

0,95% a.a do Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

### Taxa de Performance

20 % a.a do que exceder 5% +IPCA<sup>(1)</sup>

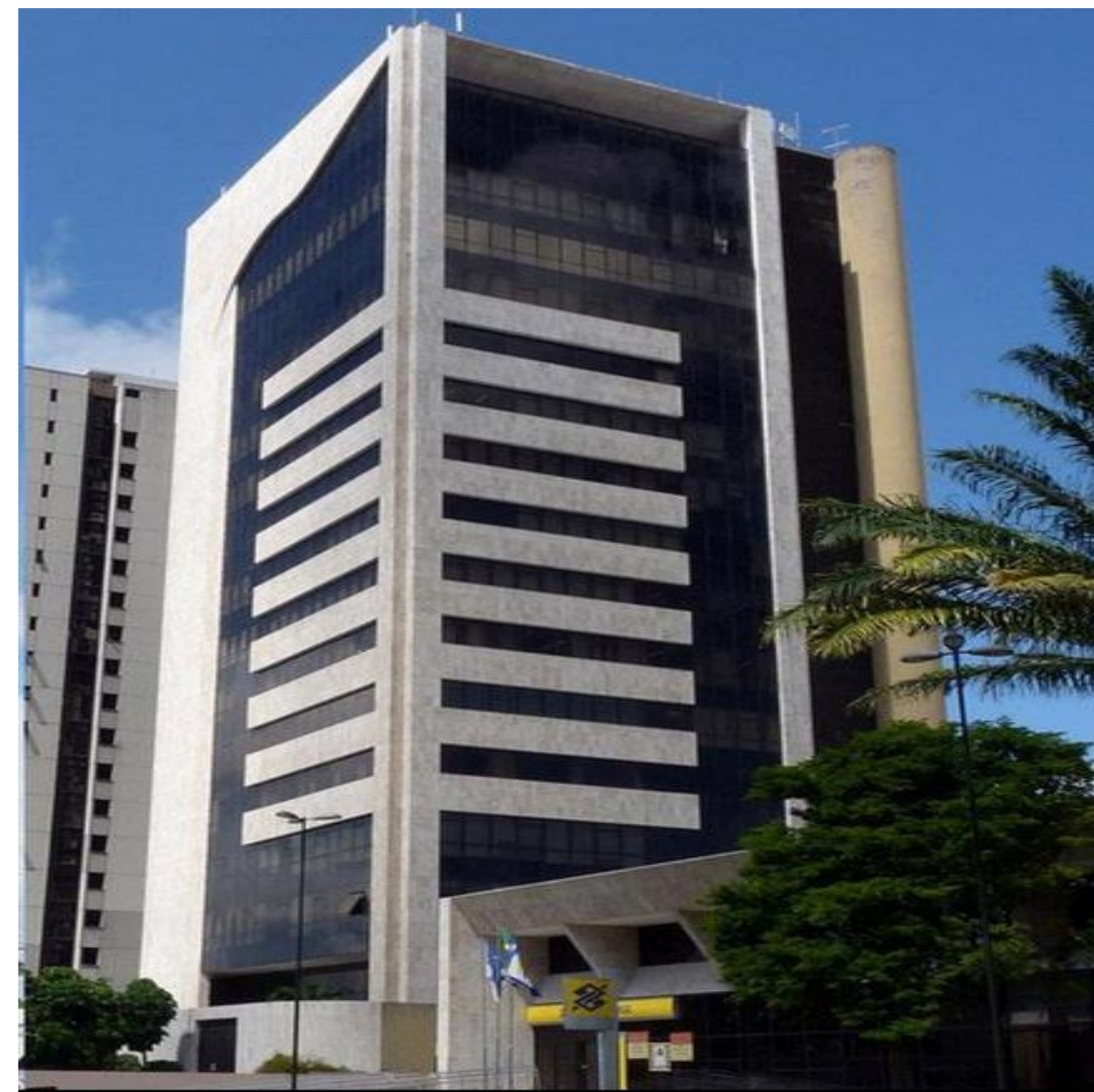
## Venda Conjunto 1001 - Ed. Empresarial Center II – Recife/PE

O Fundo anunciou em março de 2023 a assinatura de CCV cujo objeto é a venda do Conjunto 1001 do Edifício Empresarial Center II em Recife/PE.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$1.900.000,00, correspondente à R\$5.593,66/m<sup>2</sup>, que será pago da seguinte maneira:

- Sinal: R\$570.000,00, sendo R\$ 300.000,00 na data de assinatura do CVC, e R\$ 270.000,00 em até 30 dias contados da data de assinatura; - Já quitados.
- Parcela Final: R\$1.330.000,00, corrigidos pela variação positiva do IPCA, a ser paga em até 90 dias da assinatura do CVC.

A operação foi realizada sem intermediação e gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$ 0,43/cota, além de uma redução nos custos de vacância do Fundo na ordem de R\$ 0,01/cota. O lucro apurado integrará a base de cálculo dos rendimentos do Fundo, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.



## Venda Conjunto 1002 - Ed. Empresarial Center II – Recife/PE

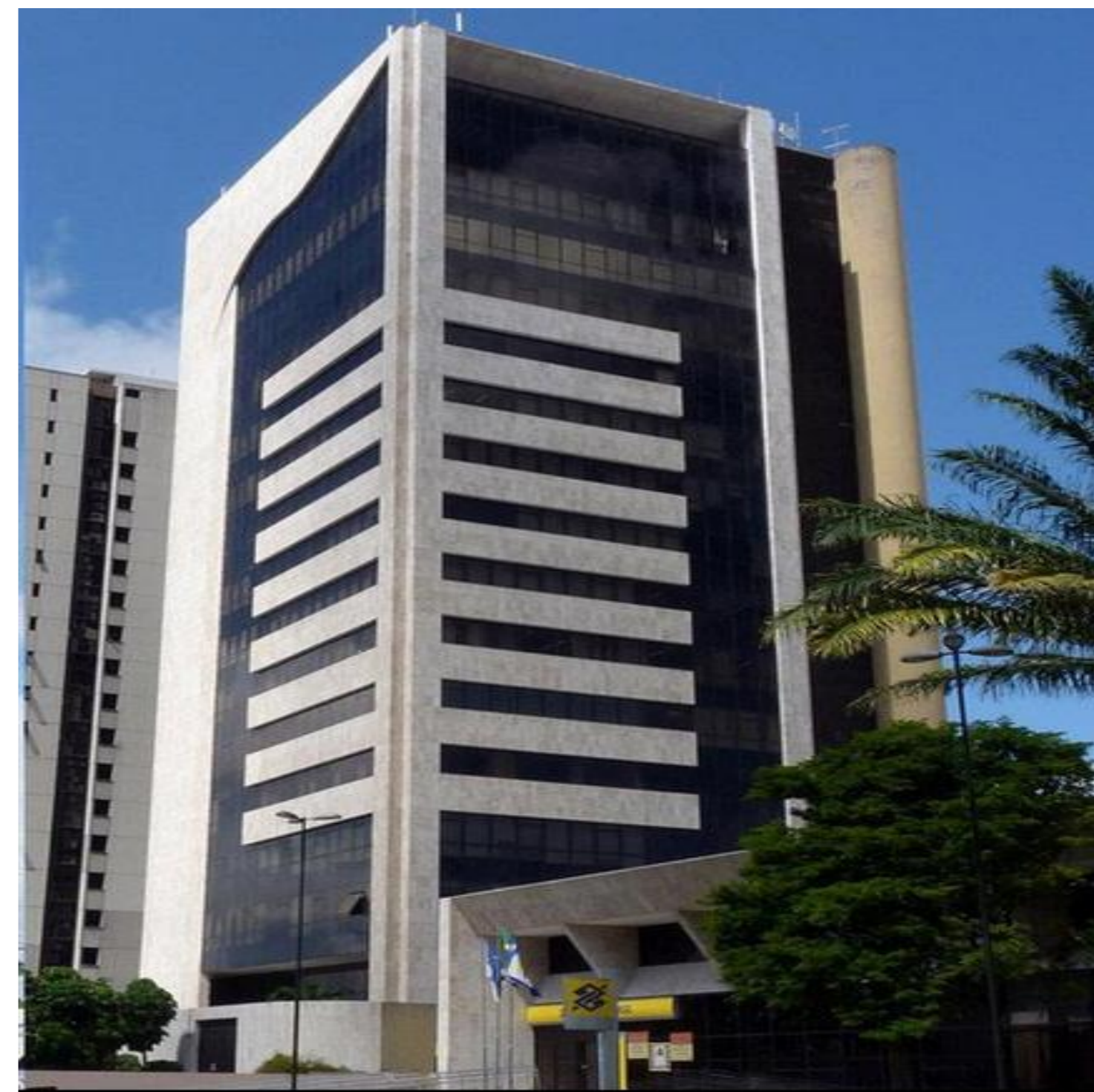
O Fundo anunciou em janeiro de 2023 a assinatura de CCV cujo objeto é a venda do Conjunto 1002 do Edifício Empresarial Center II em Recife/PE.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$1.868.185,00, correspondente à R\$5.500,00/m<sup>2</sup>, que será pago da seguinte maneira:

- Sinal: R\$373.637,00 no primeiro dia útil imediatamente posterior à assinatura do CVC, já quitado; e
- Parcela Final: R\$1.494.548,00, corrigida pela taxa Selic, a ser paga em até 60 dias da assinatura do CVC.

A operação gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$0,28/cota, além de uma redução nos custos de vacância do Fundo na ordem de R\$0,01/cota. O lucro apurado integrará a base de cálculo dos rendimentos do Fundo, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Vale ressaltar que esse desinvestimento é resultado direto de esforços comerciais e representa a concretização da estratégia comunicada pela equipe de gestão nesta nova etapa no Plano de Reestruturação do NewPort Renda Urbana, na qual estão previstas vendas de ativos e ações de crescimento e renovação do portfólio do Fundo.



## Locação Ed. Empresarial Center II – FOCO Aluguel Carros S/A

O Fundo anunciou no dia 28 de março de 2023 a locação dos conjuntos nº 1101 e nº 1102 do Edifício Empresarial Center II em Recife para a Foco Aluguel de Carros S/A.

O Contrato de Locação tem prazo determinado de 60 meses, com início em 01 de abril de 2023 e término em 31 de março de 2028 e não possui período de carência. O valor nominal da locação é de R\$ 33.967,00 mensais, correspondente a R\$ 50,00/m<sup>2</sup>, e conta com um desconto de R\$ 5,00/m<sup>2</sup> durante os primeiros 6 meses de locação.

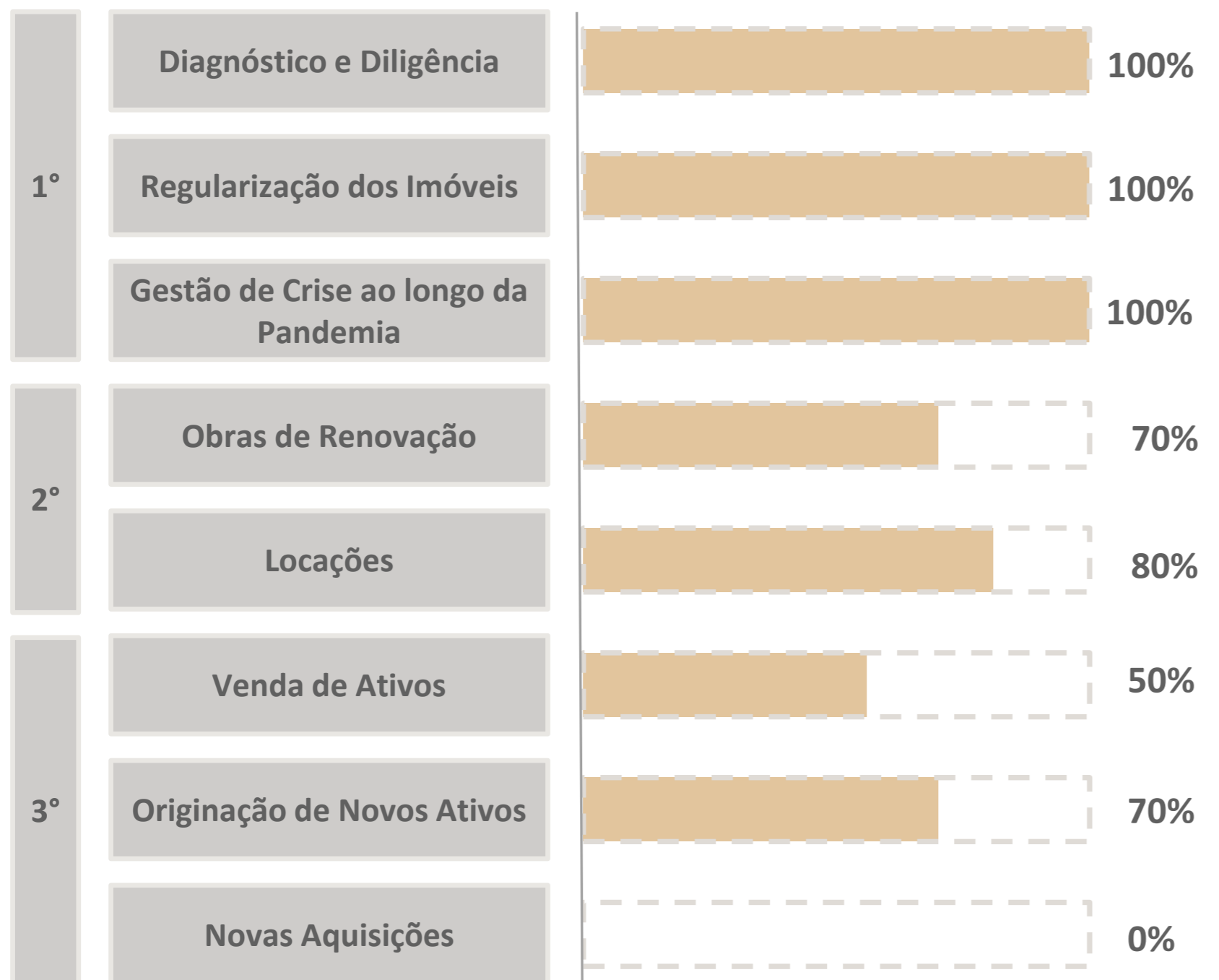
O aluguel será corrigido anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá ressarcir o Fundo com multa inicial de 6 alugueis e cumprir 180 dias de aviso prévio. Com esse novo contrato, a receita do Fundo será impactada positivamente em aproximadamente R\$ 0,05 (cinco centavos) por cota por mês. A receita prevista pela equipe de gestão não é garantia de rentabilidade futura.

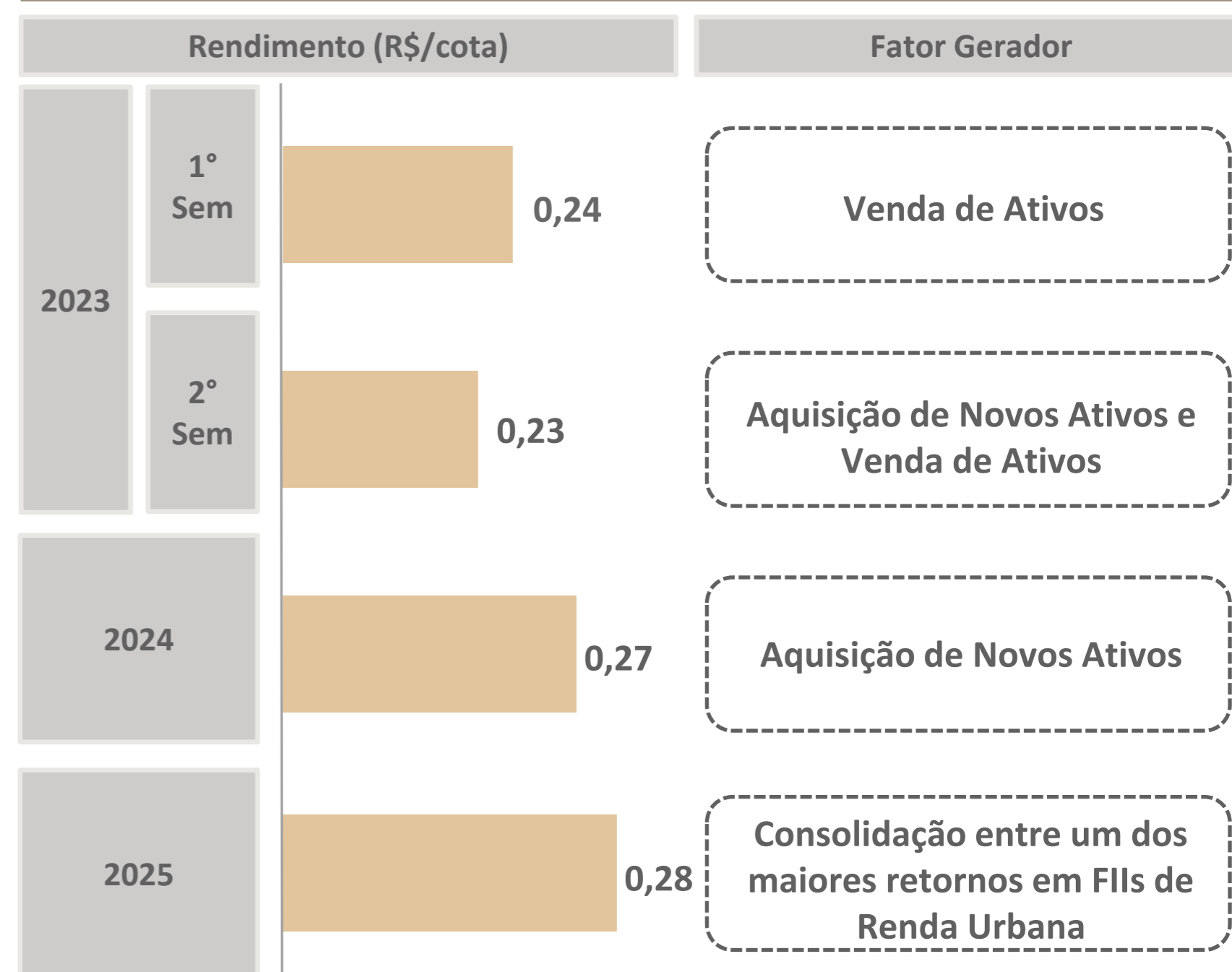


# Em 2023 a NewPort Real Estate concluirá o plano de reestruturação do NEWU11 e buscará elevar os rendimentos para o patamar de R\$0,20/cota através de desinvestimentos e aquisições

## Plano de Reestruturação do NEWU

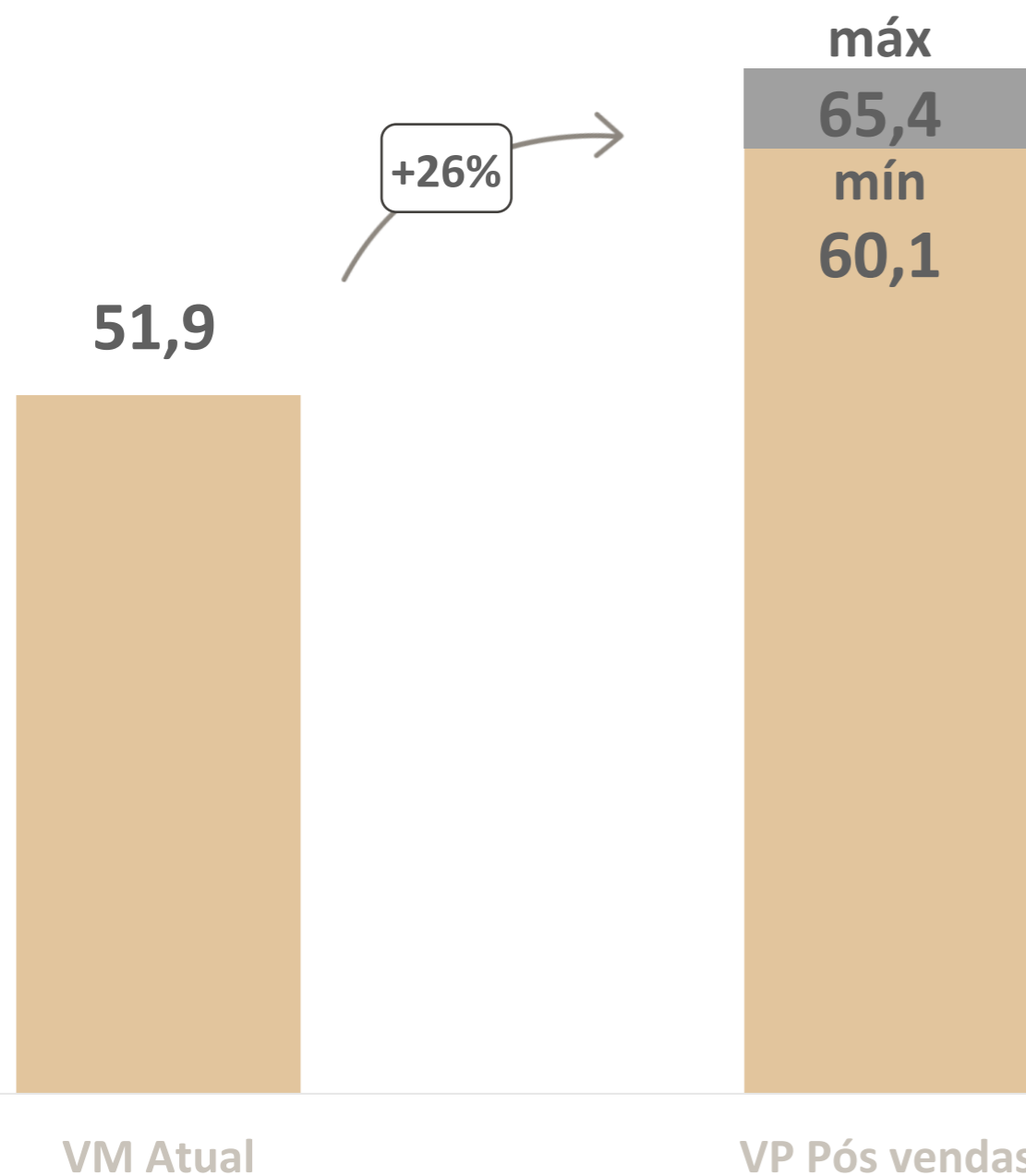


## Projeção de Rendimentos e Geração de Valor



Após a regularização e locação dos imóveis do NEWU, a NewPort Real Estate buscará maximizar o lucro imobiliário através de desinvestimentos que gerarão cerca de R\$12 milhões.

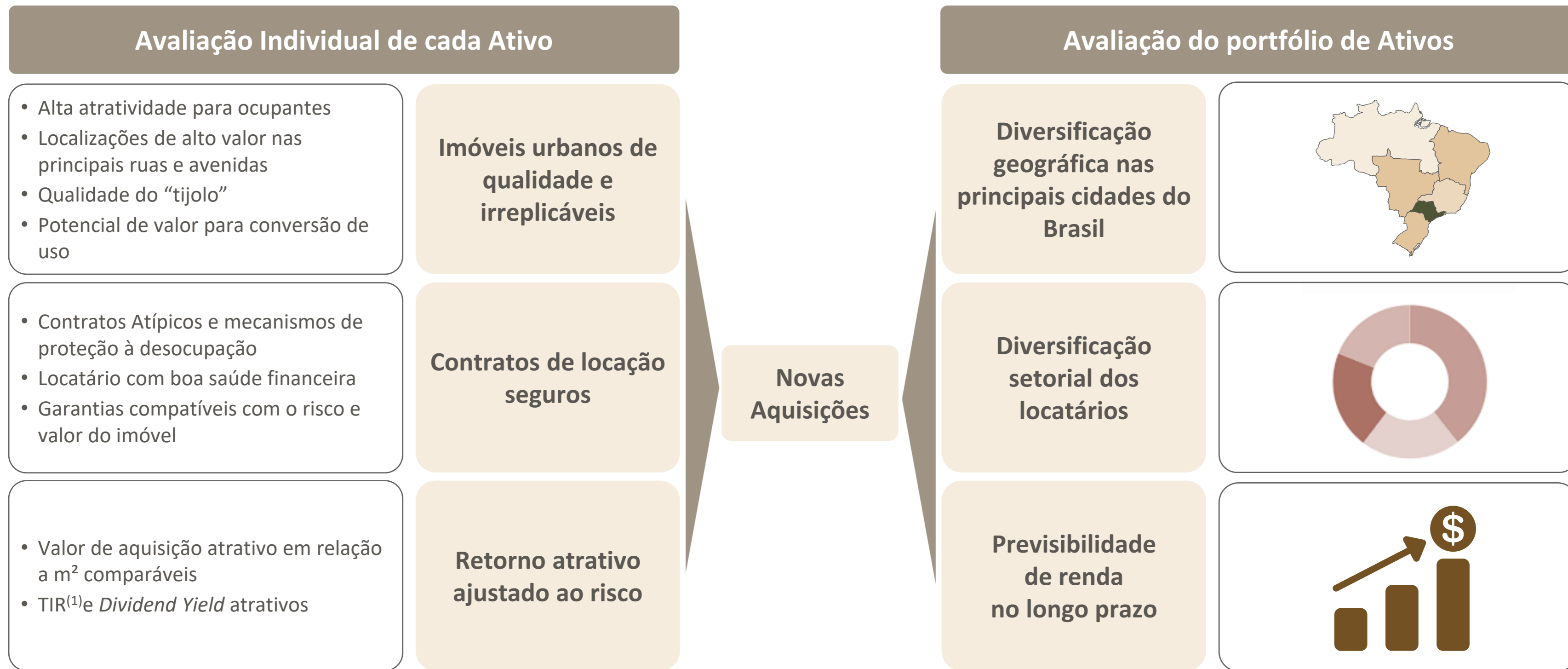
Estimativa de Geração de Valor através de desinvestimentos (milhões de R\$)



Ativo		Ed. Suarez Trade	Ed. Center I	Ed. Center II	Portfólio
V. Patrimonial (Milhões R\$)		17,4	15,2	13,4	46,0
V. Venda (Milhões R\$)	Mínimo	24,0	24,0	25,2	73,2
	Máximo	25,9	27,3	27,2	80,4
Lucro (R\$/Cota)	Mínimo	2,7	6,2	7,1	16,0
	Máximo	4,6	9,5	9,1	23,2

# Foco da Gestão – Renovação do Portfólio e Aquisição de Novos Ativos

O NEWU11 busca retomar as aquisições de imóveis comerciais urbanos de qualidade com contratos de locação seguros e retorno atrativo ajustado ao risco de cada imóvel adquirido, seguindo os seguintes pilares:





## Resultados e rendimentos do Fundo

Após a retomada das distribuições de rendimentos do Fundo no fim do ano passado, a equipe de gestão anunciou um novo aumento no patamar de distribuição, para R\$0,14/cota. Tal decisão considerou os fatos positivos recentes e foi determinada com base em projeções conservadoras e sustentáveis de seus resultados, demonstrando a melhora considerável da performance do Fundo em relação aos últimos semestres.

As locatárias do NEWU pagaram os aluguéis do mês em dia e estão adimplentes com suas obrigações. Tivemos nesse mês um aumento extraordinário nas despesas imobiliárias em função do pagamento em duplicidade de custos de vacância que não haviam sido pagos no mês anterior, fato que deve se normalizar nos meses subsequentes.

Conforme comunicado em fatos relevantes, foram assinadas em março a venda (CCV) do conjunto 1001 e a locação dos conjuntos 1101/1102 do Ed. Center II em Recife/PE. A operação de venda gerará um lucro base caixa de R\$0,43/cota e uma economia mensal recorrente de R\$0,01/cota, enquanto a locação gerará um impacto recorrente total mensal de R\$0,05/cota. A NewPort Real Estate segue focada em outros processos de desinvestimento e de aquisição de novos ativos.

No fechamento de Abril de 2023, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 68,87 e seu valor de mercado foi de R\$70,02.

### Demonstrativo de Resultados

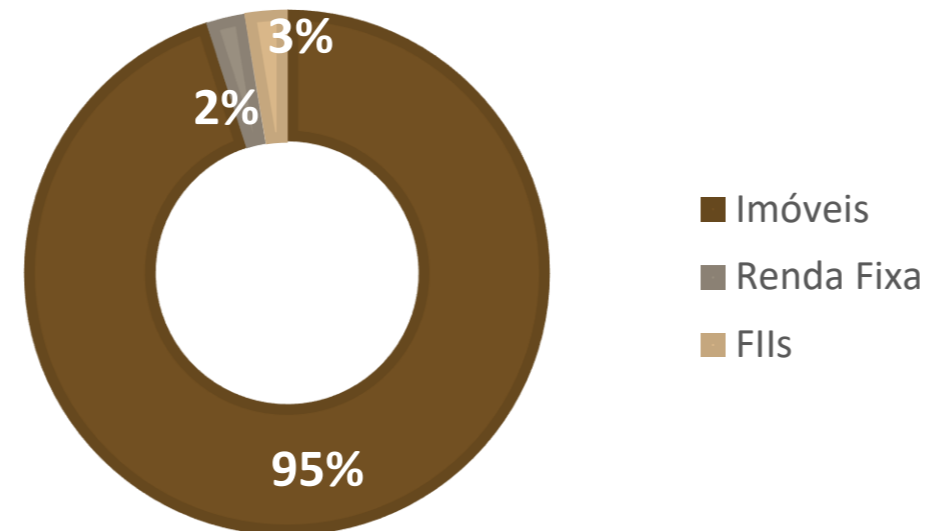
(Valores em reais: R\$)	Abril - 23	Março - 23	Acumulado 12 meses
Receita de Locação <sup>(1)</sup>	312.094	306.241	3.009.694
Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>	0	0	0
Receita FII <sup>(1)</sup>	9.203	9.203	124.077
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	231.629
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI <sup>(1)</sup>	0	0	0
Receita Financeira <sup>(1)</sup>	5.119	0	58.843
<b>Total de Receitas</b>	<b>326.416</b>	<b>315.444</b>	<b>3.424.243</b>
Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup>	-152.732	-100.914	-1.700.588
Despesas Operacionais <sup>(1)</sup>	-113.390	-135.655	-1.353.509
<b>Total de Despesas</b>	<b>-266.122</b>	<b>-236.569</b>	<b>-3.054.097</b>
<b>Resultado<sup>(1)</sup></b>	<b>60.293</b>	<b>78.875</b>	<b>370.146</b>
<b>Rendimento<sup>(1)</sup></b>	<b>103.880</b>	<b>103.880</b>	<b>482.300</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>	<b>0,65</b>

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

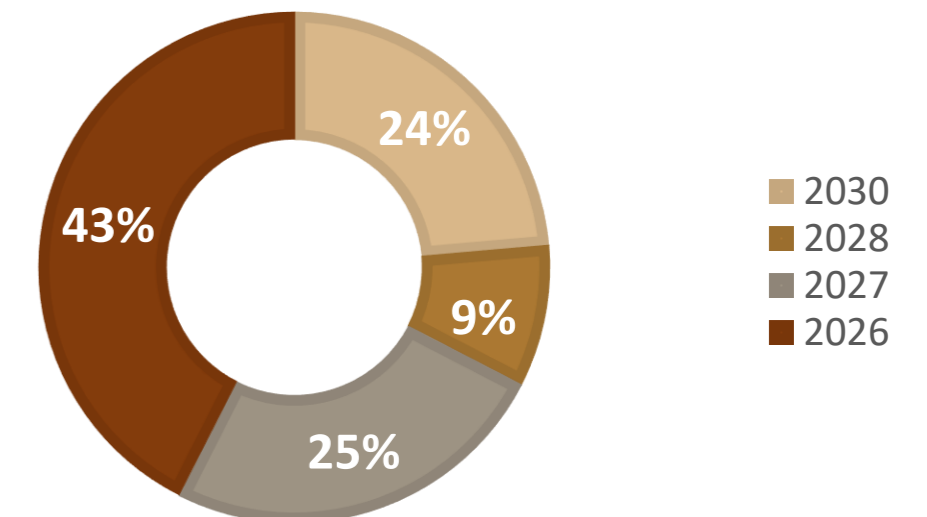
# Carteira Imobiliária do Fundo



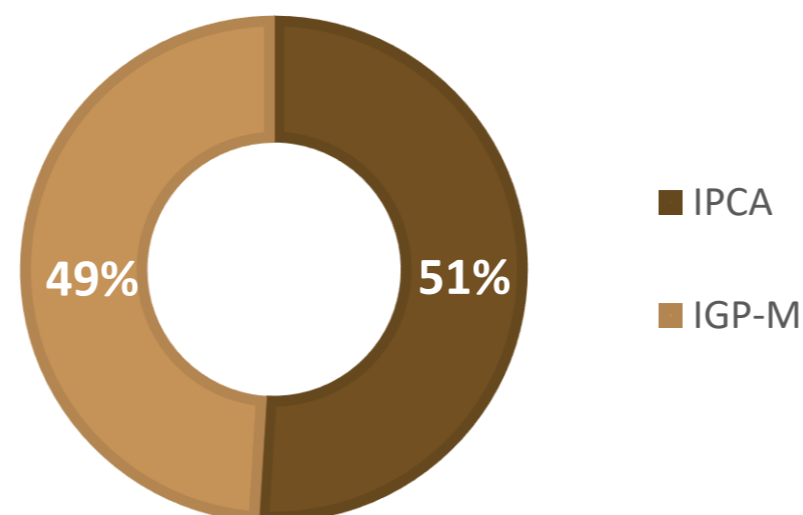
**Classes de Ativos (% de ativos)**



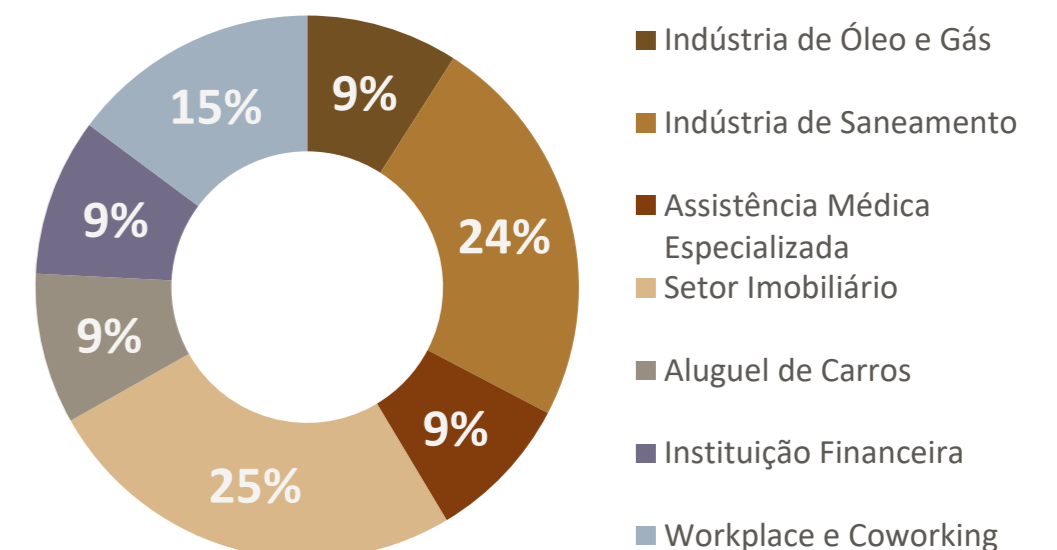
**Vencimentos dos Contratos (% Receita)**



**Índices de Reajuste Contratual (% Receita)**



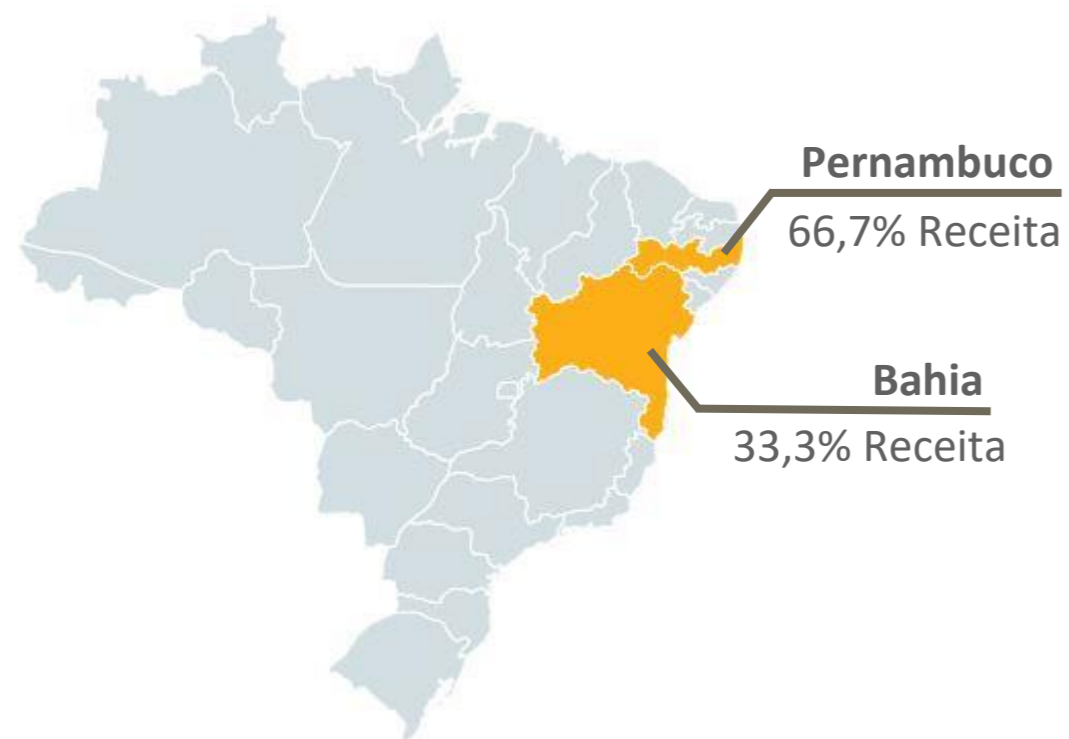
**Por Atividades dos Locatários (% Receita)**



Nota: Considera receita de aluguel estimada dos conjuntos 1701 e 1702 do Edifício Suarez Trade

# Carteira Imobiliária do Fundo

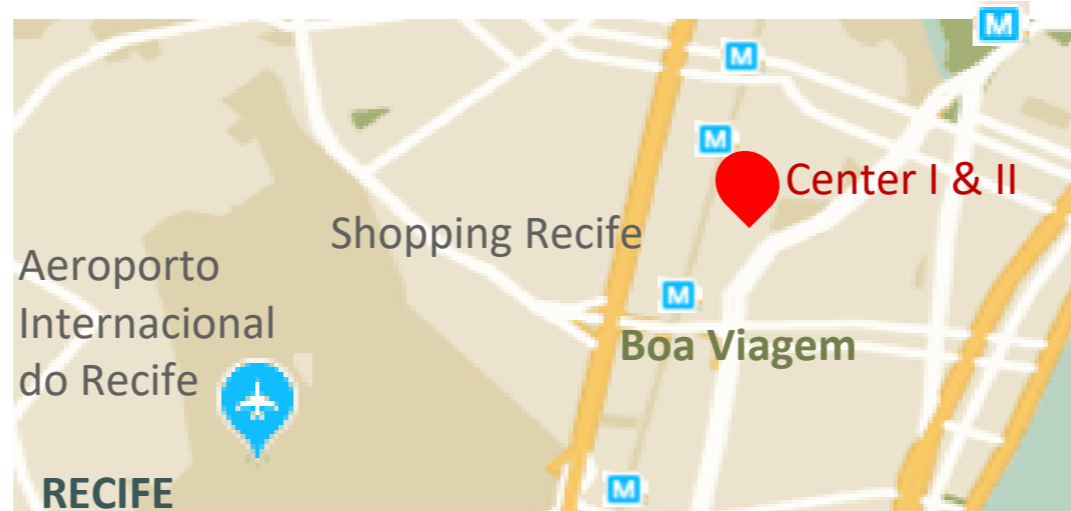
## Receita (% Localização)



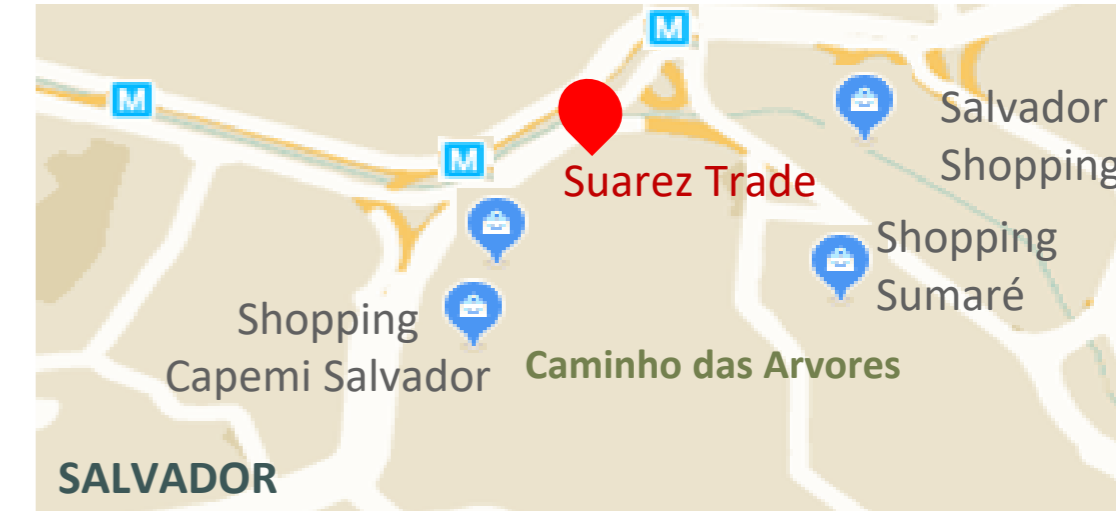
## Dados dos Ativos

Imóveis	<b>3</b>
Área Bruta Locável <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	<b>12.904</b>
Vacância Física	<b>41,75%</b>
Vacância Financeira	<b>41,75%</b>
Aluguel Mensal Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>45,56</b>

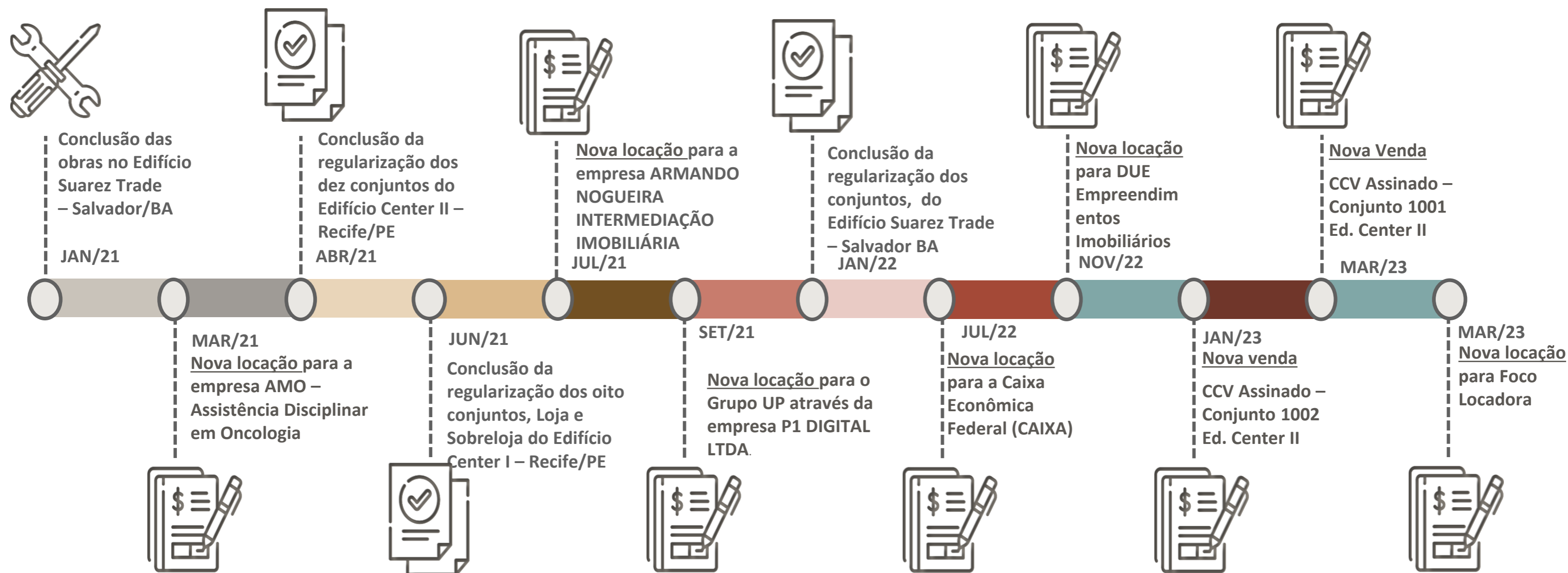
## Ativos Recife



## Ativo Salvador

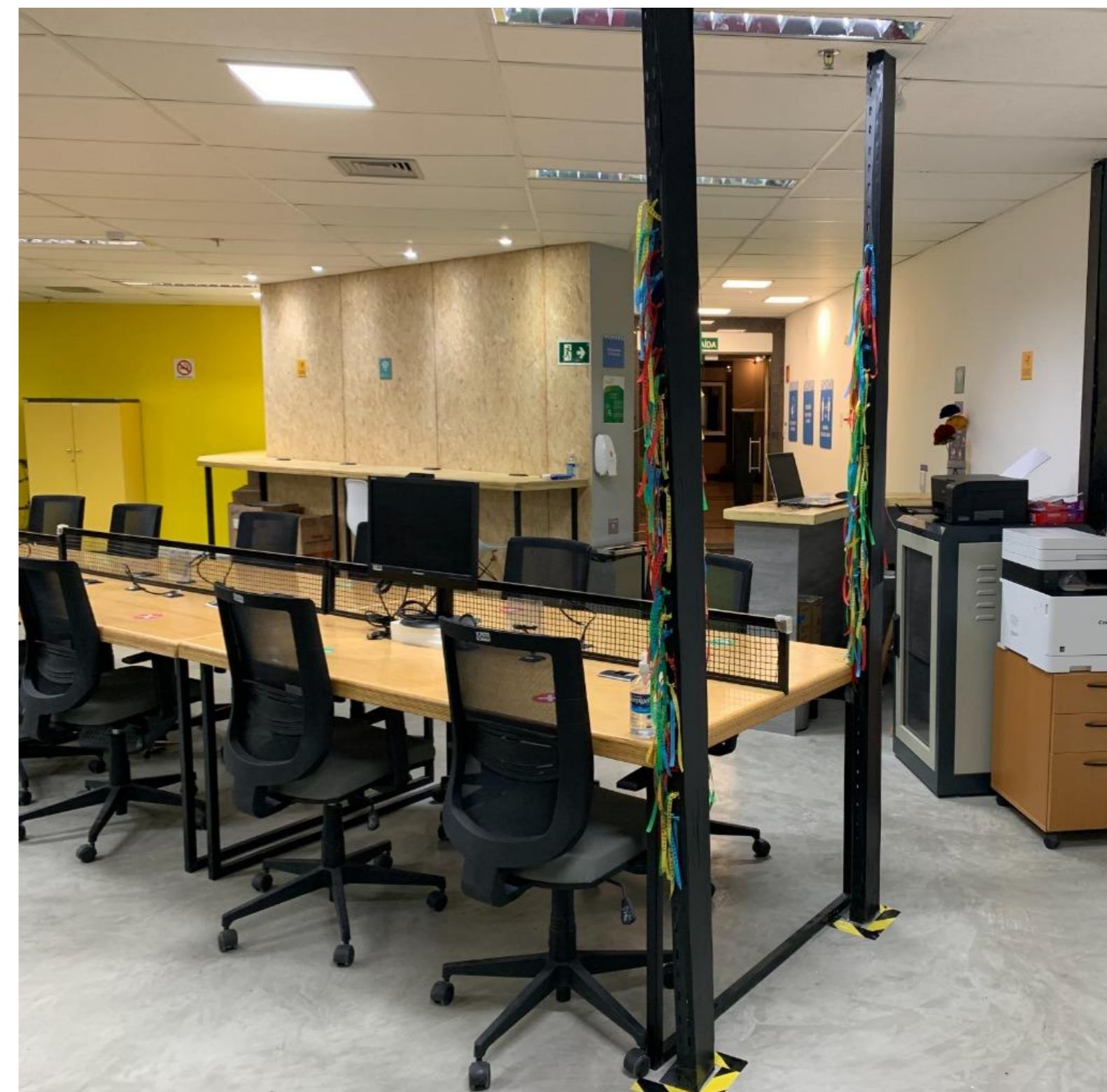


## Foco da Gestão: fatos relevantes ocorridos ao longo do tempo



## Foco da Gestão: Impacto nos principais indicadores de performance do Fundo

	Janeiro de 2021	...	Abril de 2023
<b>Locatários</b>	2	+ 6 inquilinos	8
<b>Vacância Física</b>	69,9%	-28,1 p.p.	41,75%
<b>Aluguel Mensal Médio (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	26,32	+73,1%	45,56
<b>Receita Contratada/mês</b>	102.341	+234,6%	342.410
<b>NOI Contratado/mês</b>	-66.655	+280.809	214.154
<b>Vencimentos dos Contratos (% Receita)</b>	49% - 2021 51% - 2022+	...	43% - 2026 25% - 2027 9% - 2028 24% - 2030
<b>Índices de Reajuste Contratual (% Receita)</b>	100% - IGP-M	...	49% - IGP-M 51% - IPCA



## Foco da Gestão: avaliação, renovação e execução de ações de locação e venda dos imóveis

Durante o processo de Due Diligence realizado na transferência da gestão e administração do Fundo, foram identificadas algumas pendências jurídicas e de registros relativas aos imóveis do Fundo. Tendo em vista a potencialidade de tal fato acarretar prejuízos e dificuldades em futuras negociações de locações e desinvestimentos, a equipe de gestão imediatamente iniciou o devido processo de regularização e, no mês de janeiro de 2022, conseguiu finalizar a regularização dos edifícios Center I, Center II e Suarez Trade, concluindo a etapa final de formalização da rerratificação das escrituras e transferência da titularidade dos conjuntos.

Avanço no Processo de Regularização		Center I – Recife/PE	Center II – Recife/PE	Suarez Trade – Salvador BA
1	Entrada nos processos de regularização dos registros	<div style="border: 2px dashed black; background-color: #c0504d; color: white; padding: 20px; text-align: center;"> <h3>Regularização Concluída</h3> </div>		
2	Recebimento das exigências dos cartórios			
3	Coleta da documentação constante nas exigências			
4	Preparo de retificações de unidades e baixa de averbação nas matrículas			
5	Regularização do recolhimento de taxas perante órgão competente			
6	Formalização da rerratificação das escrituras e transferências da titularidade			

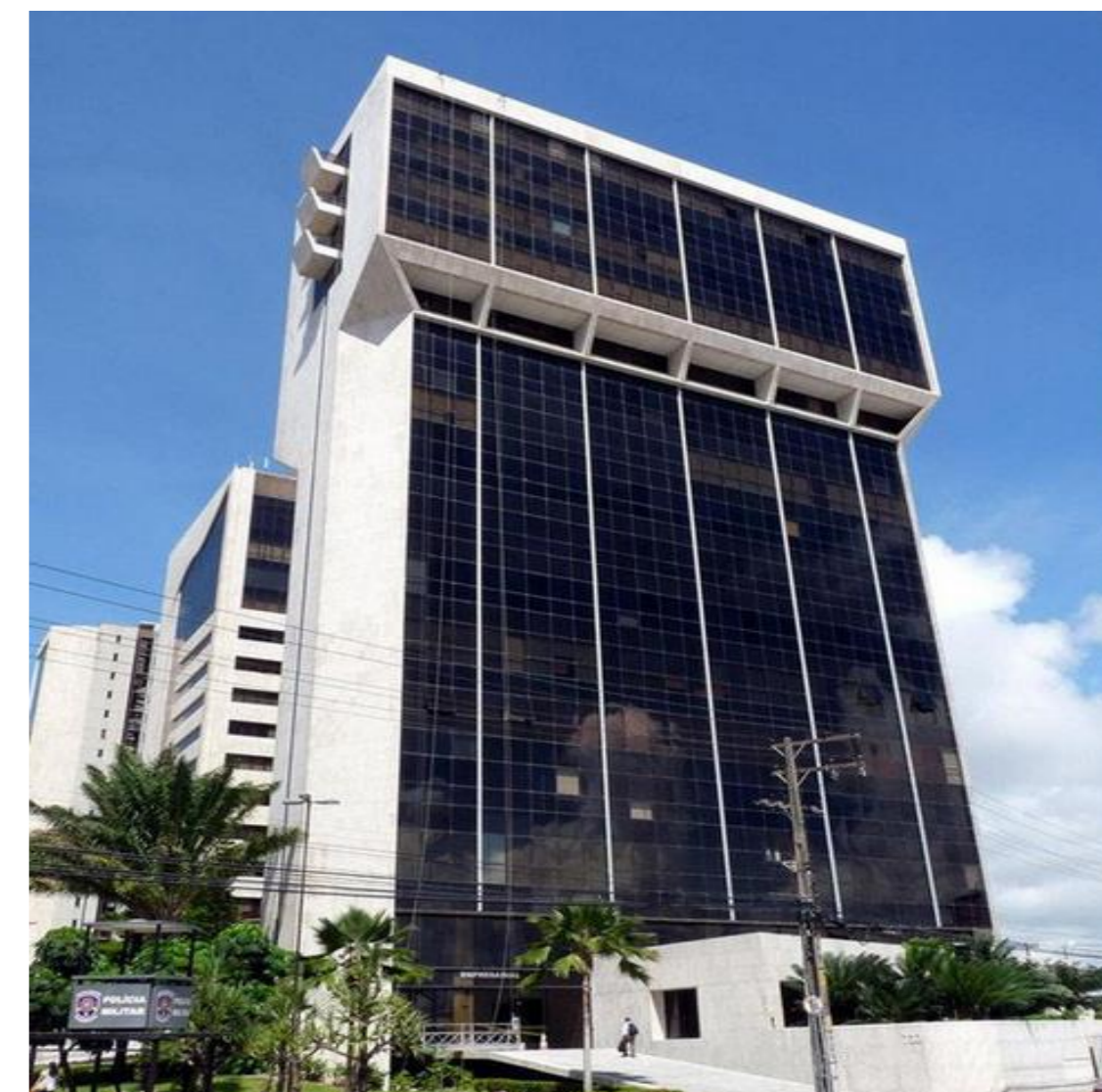
# NEWU – Edifício Empresarial Center I

## Características Gerais do Imóvel

- R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 462,50 m<sup>2</sup>

Ed. Center I			
Sala	M <sup>2</sup>	Status	
Loja	1.451,28	Vago	
Sobreloja	947,28	Vago	
Sala 101	231,25	BRK Ambiental	
Sala 102	231,25		
Sala 201	231,25		
Sala 202	231,25		
Sala 301	231,25		
Sala 302	231,25		
Sala 401	231,25		
Sala 402	231,25		
<b>Total</b>	<b>4.248,00</b>		<b>43,5% ocupado</b>

Contratos de Locação	
Locatário	BRK
Início do contrato	07/02/2020
Prazo de contrato (meses)	120
ABL (m <sup>2</sup> )	1.850
Aluguel nominal (R\$)	80.491
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	42,70
Índice de Reajuste Anual	IGP-M
Mês de Reajuste	Fevereiro
Aviso Prévio (dias)	180
Multa	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança



ABL:.....4.248 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 23,5%  
 Vacância.....56,5%  
 Classificação.....Lajes Tipo A

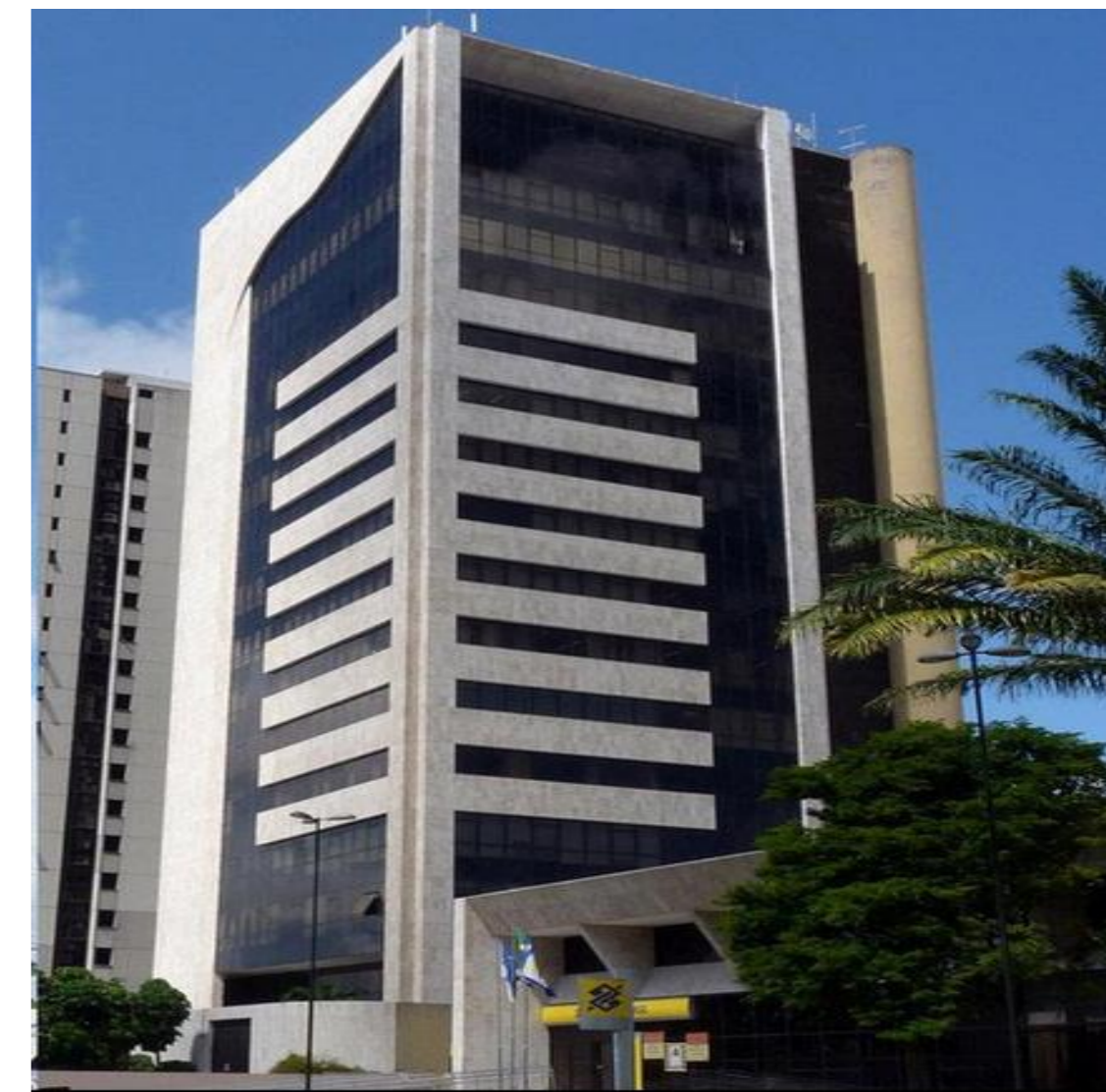
## NEWU – Edifício Empresarial Center II

### Características Gerais do Imóvel

- R. Ant<sup>o</sup> Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 679,34 m<sup>2</sup> a 1317,7 m<sup>2</sup>

Ed. Center II		
Sala	M <sup>2</sup>	Status
<b>1001</b>	<b>339,67</b>	<b>CCV Venda Assinado</b>
<b>1002</b>	<b>339,67</b>	<b>CCV Venda Assinado</b>
1101	339,67	<b>Foco Locadora</b>
1102	339,67	
1201	339,67	<b>Nogueira Corretores</b>
1202	339,67	
1301	339,67	<b>TT Work</b>
1302	339,67	
1401	658,85	<b>DUE</b>
1402	658,85	
<b>Total</b>	<b>4.036 m<sup>2</sup></b>	<b>83,2% ocupado</b>

Contratos de Locação				
Locatário	Nogueira	TT Work	DUE	Foco
Início do contrato	29/07/2021	18/01/2021	01/12/2022	01/04/2023
Prazo de contrato (meses)	60	60	60	60
ABL (m <sup>2</sup> )	679,34	679,34	1317,7	679,34
Aluguel nominal (R\$)	33.843	30.848	52.708	33.967,00
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	49,82	45,40	40,00	50,00
Índice de Reajuste Anual	IGP-M	IPCA	IGP-M	IPCA
Mês de Reajuste	Julho	Janeiro	Novembro	Abril
Aviso Prévio (dias)	180	180	180	180
Multa	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes
Garantia	Fiança Bancaria	Fiança Bancaria	Seguro Fiança	Fiança Bancaria



ABL:..... 4.035 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 43,2%  
 Vacância..... 16,8 %  
 Classificação.....Lajes Tipo A



## NEWU – Edifício Suarez Trade

### Características Gerais do Imóvel

- Av. Tancredo Neves, 450 - Caminho das Árvores, Salvador – BA
- Localização AAA (ao lado do Shopping Iguatemi Bahia)
- ABL por laje: 770,00 m<sup>2</sup>

Ed. Suarez Trade		
Sala	M <sup>2</sup>	Status
1201	385,00	Vago
1202	385,00	Vago
1401	385,00	AMO Clínicas
1402	385,00	
1501	385,00	CAIXA
1502	385,00	
1601	385,00	Vago
1602	385,00	Vago
1701	385,00	P1 Digital
1702	385,00	
2201	385,00	Vago
2202	385,00	Vago
<b>Total</b>	<b>4.620,06</b>	<b>50,0% ocupado</b>

Contratos de Locação			
Locatário	AMO	CAIXA	P1 Digital
Início do contrato	18/03/2021	15/07/2022	03/09/2021
Prazo de contrato (meses)	60	60	60
ABL (m <sup>2</sup> )	770,00	770,00	770,00
Aluguel nominal (R\$)	31.459	32.000	50.493
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	40,85	41,5	65,1
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IPCA	IPCA
Mês de Reajuste	Março	Julho	Setembro
Aviso Prévio (dias)	180	180	90
Multa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1° a 24° mês – 6 aluguéis vigentes</li> <li>• 25° ao 36° mês – 5 aluguéis vigentes</li> <li>• 37° ao 48° mês – 4 aluguéis vigentes</li> <li>• 48° ao 60° mês – 3 aluguéis vigentes</li> </ul>	6 aluguéis vigentes	-
Garantia	Seguro Fiança	-	Caução



ABL:..... 4.620 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 33,3%  
 Vacância..... 50,0 %  
 Classificação.....Lajes Tipo BB

## Locação Ed. Empresarial Center II – DUE Empreendimentos Imobiliários

O Fundo anunciou em novembro de 2022 a locação dos conjuntos nº1401 e nº1402 do Edifício Empresarial Center II em Recife para DUE Empreendimentos Imobiliários.

O Contrato de Locação tem prazo determinado de 60 meses, com início em 01 de dezembro de 2022 e término em 30 de novembro de 2027, não possui período de carência e conta com um allowance (1) para investimento em benfeitorias físicas ao imóvel. O valor de locação é de R\$ 52.708,00 mensais, correspondente a R\$40,00/m<sup>2</sup>, corrigidos anualmente pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).



# Glossário

## Secção: Mensagem aos Investidores

<b>Valor de Mercado</b>	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês.
<b>Yield</b>	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota.
<b>ABL</b>	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.

## Secção: Rendimentos

<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Lucros Imobiliários</b>	Compreende lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
<b>Receitas FII</b>	Receita advinda dos rendimentos de fundos de investimento imobiliário.
<b>Receitas CRI</b>	Receita advinda dos rendimentos de CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários).
<b>Lucro com FII</b>	Lucros auferidos com a venda de cotas de fundos de investimento imobiliário.
<b>Receita Financeira</b>	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	Compreende despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, taxa de performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outras.
<b>Resultado</b>	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.

# Glossário

## Secção: Carteira Imobiliária do Fundo

<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Gétúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
<b>IGP-DI</b>	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas. Índice que mede a inflação desde matérias-primas agrícolas e industriais até bens e serviços ao consumidor final.
<b>Vacância Física</b>	Porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> em relação à área bruta locável total.
<b>Vacância Financeira</b>	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
<b>Allowance</b>	Adiantamento de um valor para que o locatário possa realizar obras de infraestrutura necessárias no imóvel.

## 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 Imobiliário 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. O Fundo apresentado pode estar exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a NEWPORT acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela NEWPORT. Os dados deste relatório constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A NEWPORT não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A NEWPORT não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A NEWPORT não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podendo sofrer alteração a qualquer momento. 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 RENDA URBANA FII – NEWU11

RELATÓRIO MENSAL – ABRIL 2023



**NewPort Real Estate**  
[www.newport-realestate.com](http://www.newport-realestate.com)

Rua Jerônimo da Veiga 164, 8º Andar A, Itaim Bibi – São Paulo, SP