

# NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Outubro de 2023

## Mensagem aos investidores

É com muita satisfação que divulgamos o relatório de outubro 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.

O NEWU11 está na fase final do seu plano de reestruturação e se prepara para iniciar um ciclo de aquisições de novos imóveis com alta capacidade de geração de renda e de multiplicação de capital. Após as primeiras fases do plano em que a NewPort Real Estate esteve focada na regularização dos imóveis, diminuição da vacância e aumento do resultado operacional do Fundo através da gestão ativa, a distribuição de rendimentos chegou ao patamar mensal do semestre anterior de R\$0,14/cota. No início deste semestre, anunciamos mais uma elevação no patamar de rendimentos para R\$ 0,20/cota, um aumento de 42,9% em relação ao anterior. Estamos próximos de concluir mais algumas locações em Salvador e Recife e, à medida que elevamos as receitas de aluguel e o resultado operacional recorrente, continuaremos o processo de elevação dos rendimentos do Fundo.

Em 2023 o Fundo iniciou a última fase do plano tendo assinado os primeiros Compromissos de Compra e Venda e avançado em negociações para venda de outros imóveis. Tais operações representam uma melhora no resultado recorrente do Fundo, assim como um lucro imobiliário extraordinário que será incorporado nas futuras distribuições de rendimentos. Nos meses de setembro e outubro, foram recebidas as Parcelas Finais referente às vendas do conjuntos 1001 e 1002 do Ed. Center II. O valor corrigido médio destas transações foi da ordem de R\$ 6.066 por m<sup>2</sup>, reforçando a importância de atuar com a paciência necessária para concretizar boas vendas.

Nos próximos meses devemos manter o foco para avançar em algumas operações de BTS com inquilinos de alta qualidade em alguns dos imóveis do Fundo e concluir novos desinvestimentos, com o objetivo de renovar o portfólio e gerar lucro imobiliário imediato para o cotista.

Seguindo a estratégia da renovação do portfólio imobiliário do Fundo, a NewPort Real Estate avançou em processos de aquisição de novos ativos priorizando (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações irreplicáveis nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros firmados com locatários com alta solidez financeira dos segmentos de varejo essencial, saúde, entre outros; e (iii) alto potencial de retorno ajustado ao risco do ativo. Com disciplina na originação, seleção e negociação, temos observado um aumento no nosso *deal flow* proprietário, bem como novos patamares de precificação devido ao contexto atual do mercado.

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

### Destaques do Fundo

R\$ **55,3** milhões  
 Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

R\$ **0,20** por cota  
 Distribuídos em nov/23

R\$ **4.522**  
 Valor de mercado/m<sup>2</sup>

**1.433**  
 Investidores

**12.224**  
 m<sup>2</sup> de ABL<sup>(1)</sup>

**44,82%**  
 de Vacância

**3** Imóveis

**7** 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

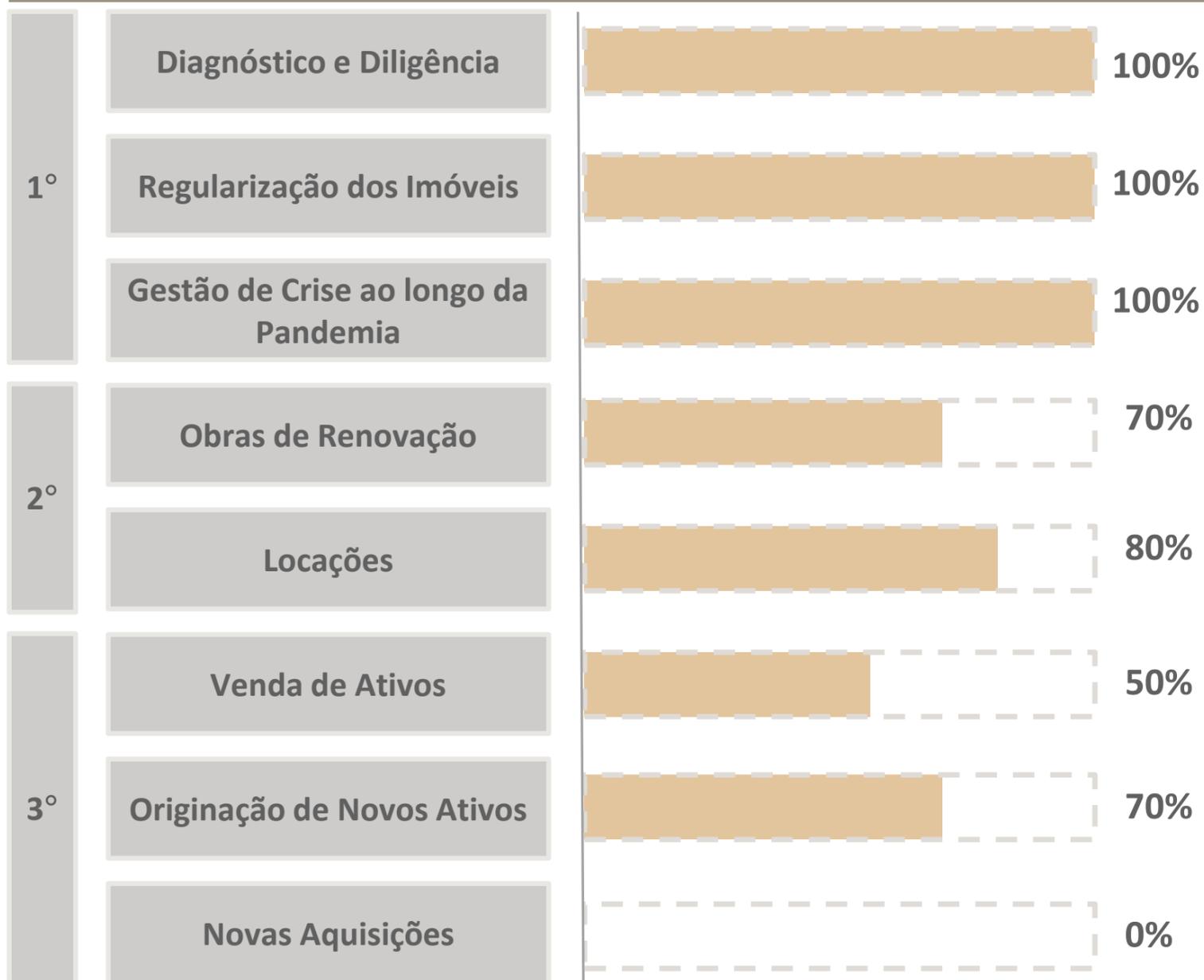
0,95% a.a do Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

#### Taxa de Performance

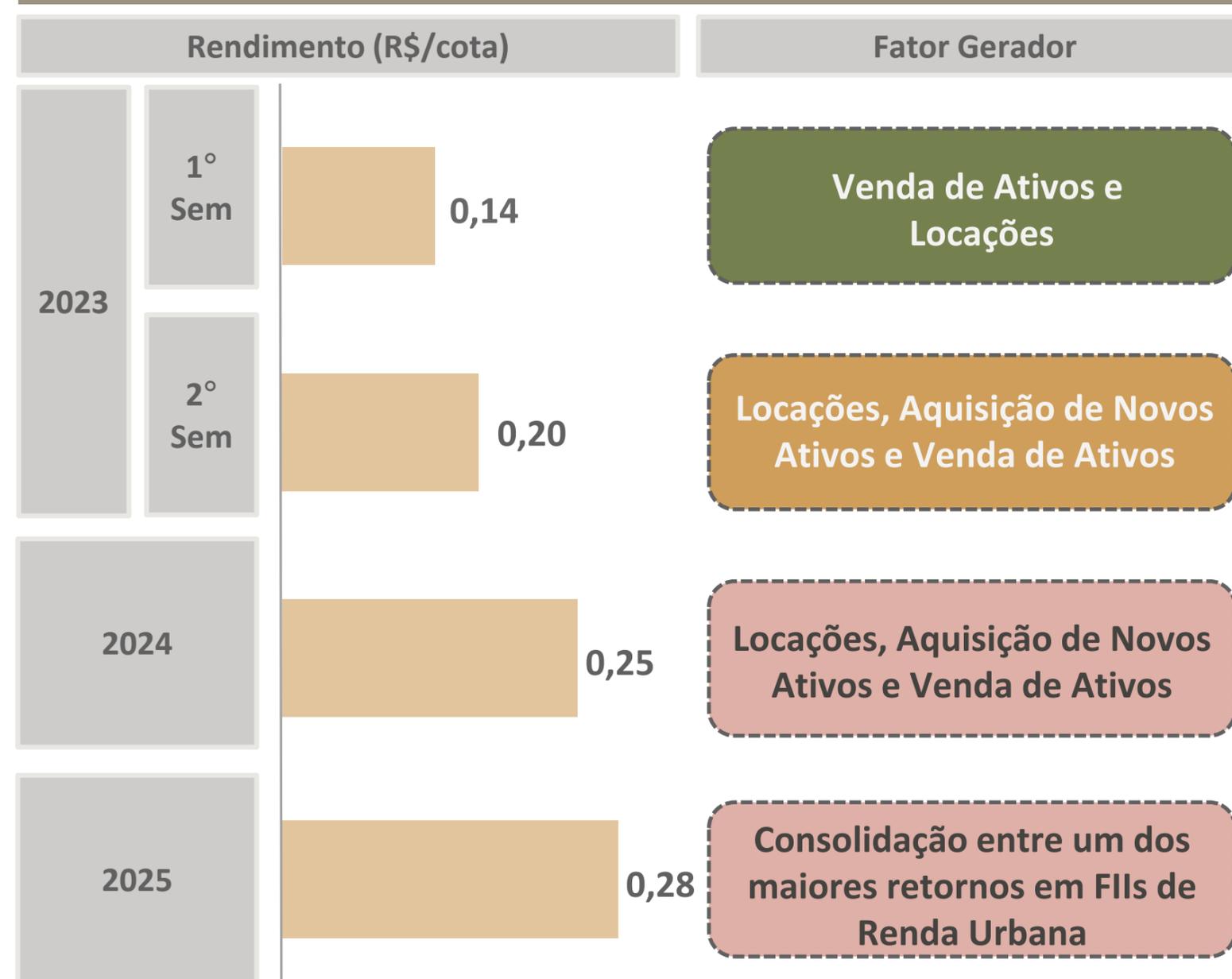
20 % a.a do que exceder 5% +IPCA(1)

Em 2023 a NewPort Real Estate concluirá o plano de reestruturação do NEWU11 e buscará elevar os rendimentos através de desinvestimentos e aquisições.

### Plano de Reestruturação do NEWU

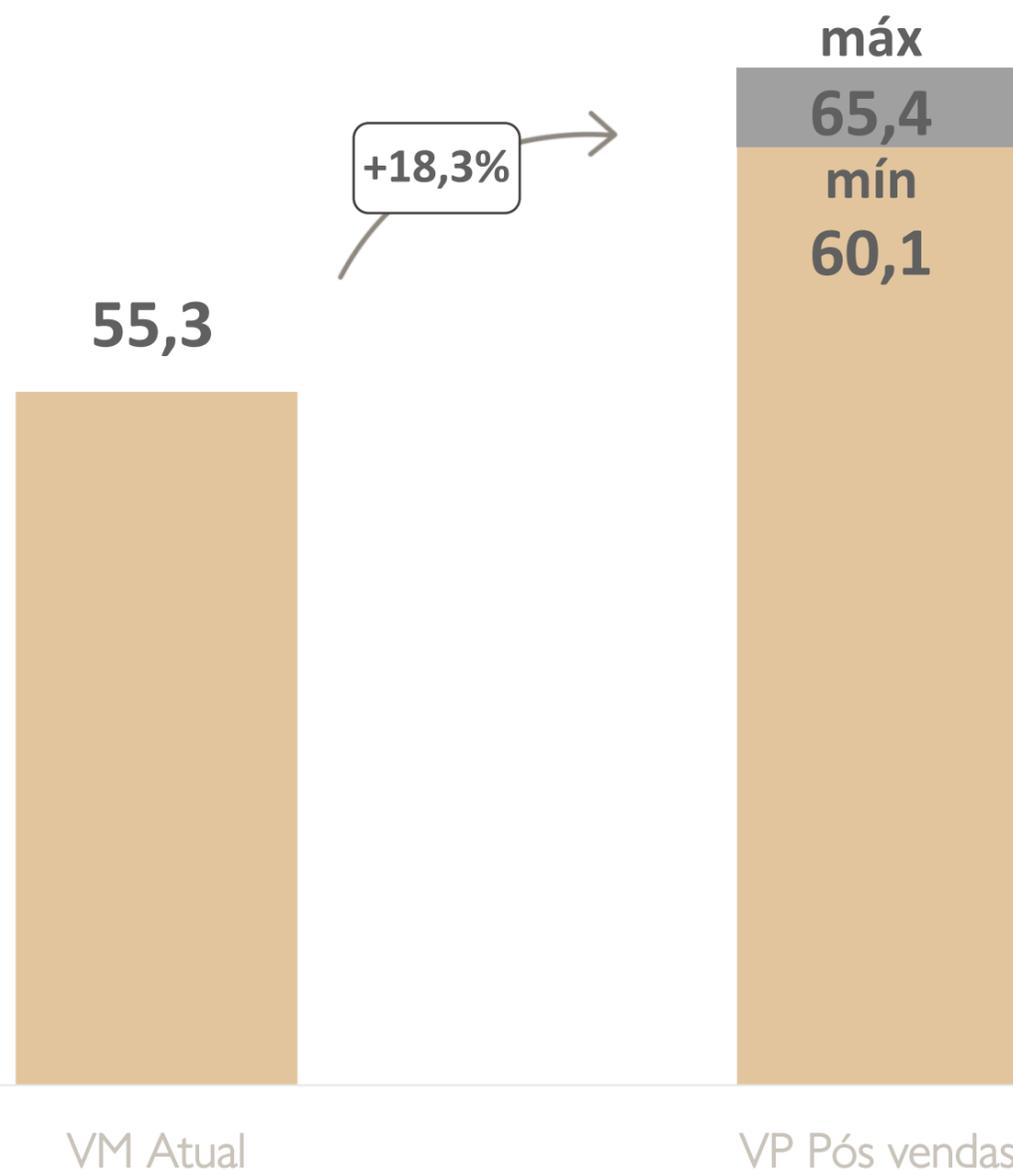


### Projeção de Rendimentos e Geração de Valor



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.

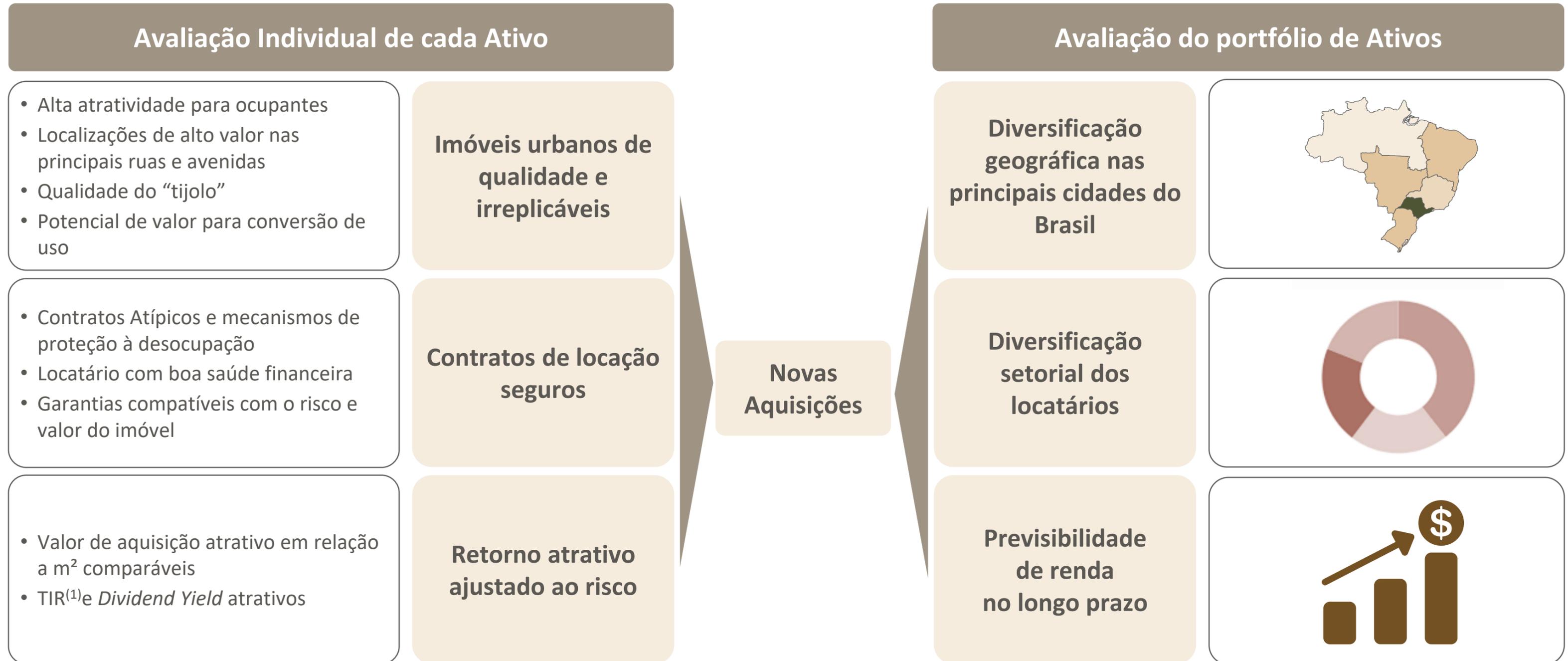
Estimativa de Geração de Valor através de desinvestimentos (milhões de R\$)



Ativo		Ed. Suarez Trade	Ed. Center I	Ed. Center II	Portfólio
Valor Patrimonial (Milhões R\$)		17,4	15,2	13,4	46,0
Valor de 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:



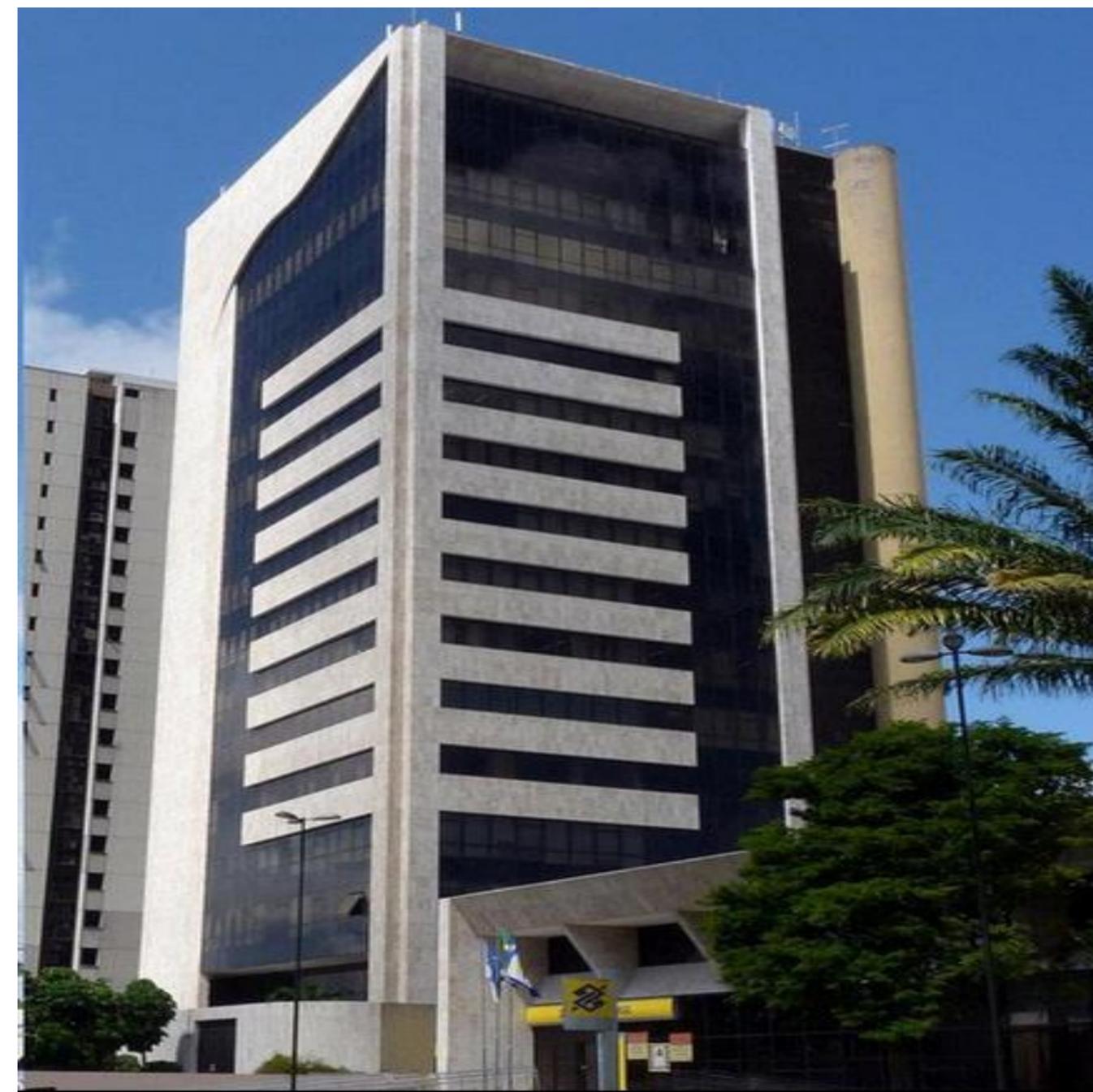
## Venda Conjunto 1001 - Ed. Empresarial Center II – Recife/PE

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 Fundo recebeu, nos últimos dias, as parcelas finais devidas e está concluindo a Operação, transferindo a titularidade da propriedade e dando posse das chaves ao comprador. Em função das regras de correção monetária e multas por atraso incluídas na negociação, o valor total recebido pela venda será de R\$ 1.981.680,30, **correspondente a R\$ 5.834,13/m<sup>2</sup>**.

A operação gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$0,51/cota, superior ao projetado inicialmente de aproximadamente R\$0,43/cota além de uma **redução mensal 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 um resultados direto de esforços comerciais e representa mais um passo na 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.



## Resultados e rendimentos do Fundo

Após as primeiras fases do plano de reestruturação em que a NewPort Real Estate esteve focada na diminuição da vacância e aumento do resultado operacional do Fundo através da gestão ativa, o NEWU11 retomou a distribuição recorrente de dividendos. Para a entrada do Fundo nesse ciclo semestral, anunciamos mais uma elevação no patamar de rendimentos para R\$ 0,20/cota. O pagamento referente ao mês de outubro será realizado em 16 de novembro de 2023.

Os locatários do NEWU pagaram os aluguéis do mês em dia e estão adimplentes com suas obrigações. Conforme comunicado em fato relevante, foram assinadas em março a venda (CCV) do conjunto 1001 e a locação dos conjuntos 1101/1102 do Ed. Center II em Recife/PE.

O Fundo concluiu, nos meses de setembro e outubro, a venda do conjunto 1002 do Ed. Center II, comunicada em fato relevante em fevereiro. O lucro apurado nesta venda é de aproximadamente R\$0,55 por cota. Ainda, em outubro, o fundo recebeu a Parcela Final da venda do conjunto 1001 e está em processo de conclusão da operação. Nesta venda, o lucro apurado é de aproximadamente R\$0,51 por cota.

Os lucros apurados com as vendas serão distribuído nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% dos lucros apurados em regime de caixa no semestre

No fechamento de outubro de 2023, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 70,24 e seu valor de mercado foi de R\$74,50.

### Demonstrativo de Resultados

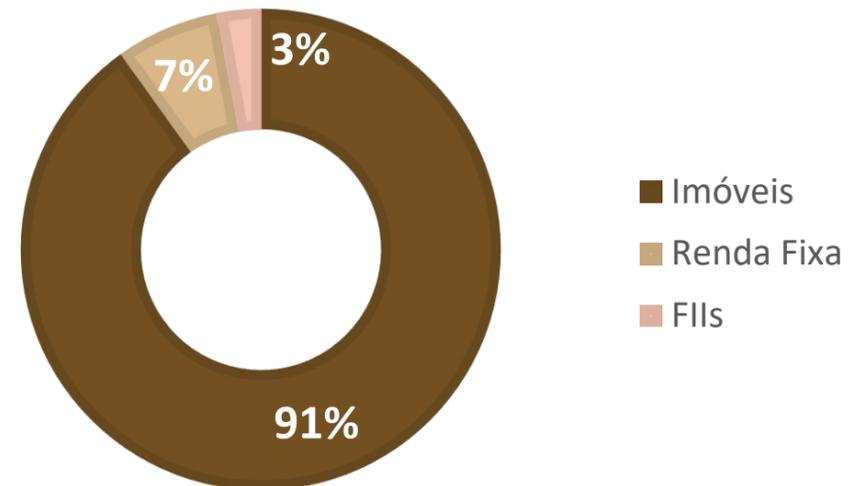
(Valores em reais: R\$)	Outubro - 23	Setembro - 23	Acumulado 12 meses
Receita de Locação <sup>(1)</sup>	291.431	299.650	3.712.470
Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>	344.707	405.085	749.792
Receita FII <sup>(1)</sup>	9.203	9.203	127.867
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	0
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI <sup>(1)</sup>	0	0	0
Receita Financeira <sup>(1)</sup>	13.697	16.102	91.460
<b>Total de Receitas</b>	<b>659.039</b>	<b>730.040</b>	<b>4.681.589</b>
Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup>	-195.077	-140.318	-1.671.815
Despesas Operacionais <sup>(1)</sup>	-113.386	-119.003	-1.412.653
<b>Total de Despesas</b>	<b>-308.463</b>	<b>-259.321</b>	<b>-3.084.468</b>
<b>Resultado<sup>(1)</sup></b>	<b>350.575</b>	<b>470.791</b>	<b>1.597.121</b>
<b>Rendimento<sup>(1)</sup></b>	<b>148.400</b>	<b>148.400</b>	<b>1.283.660</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>1,73</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.

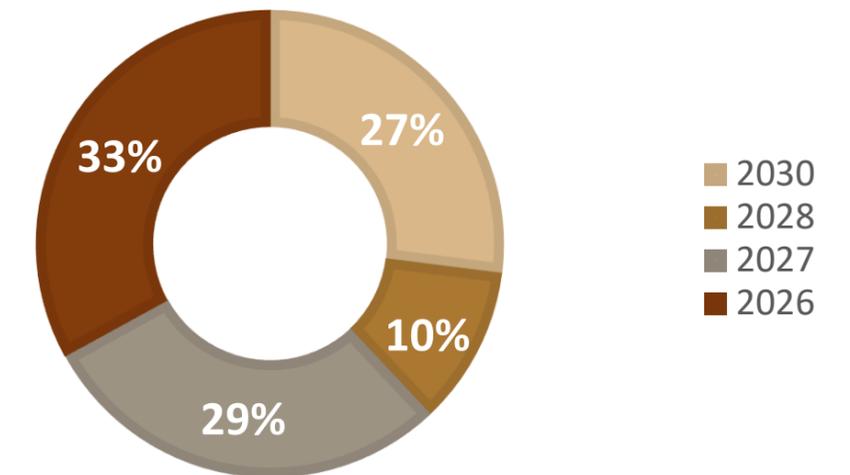
# Carteira Imobiliária do Fundo



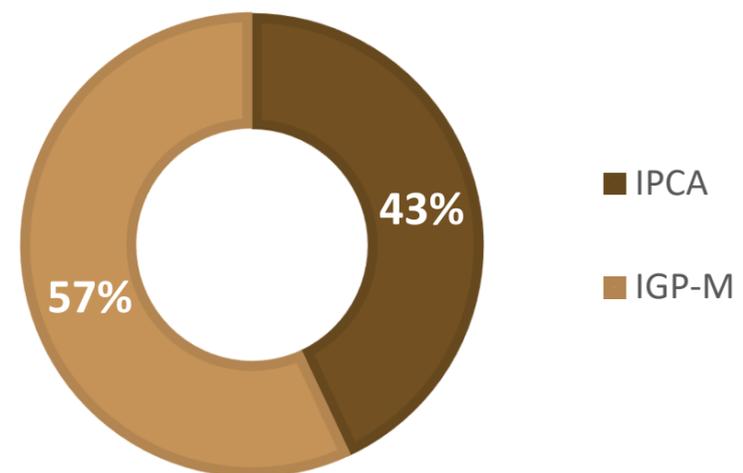
**Classes de Ativos (% de ativos)**



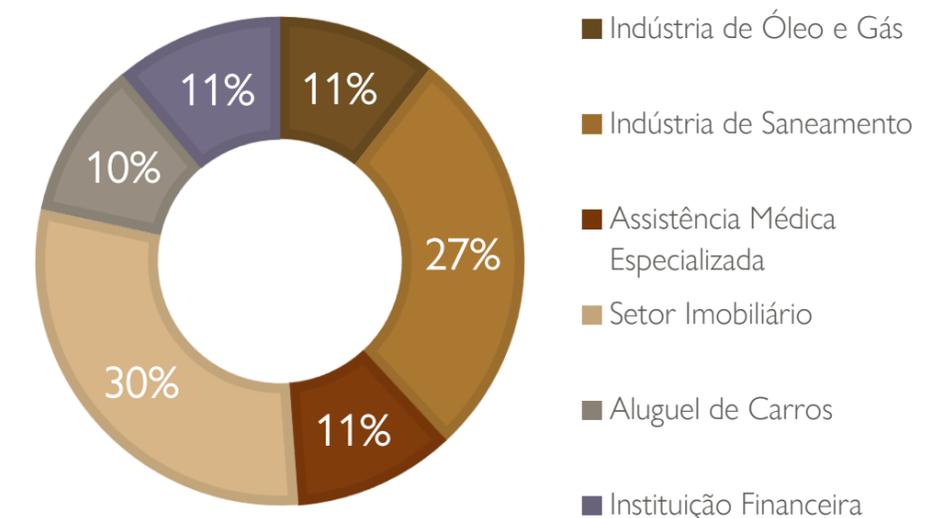
**Vencimentos dos Contratos (% Receita)**



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

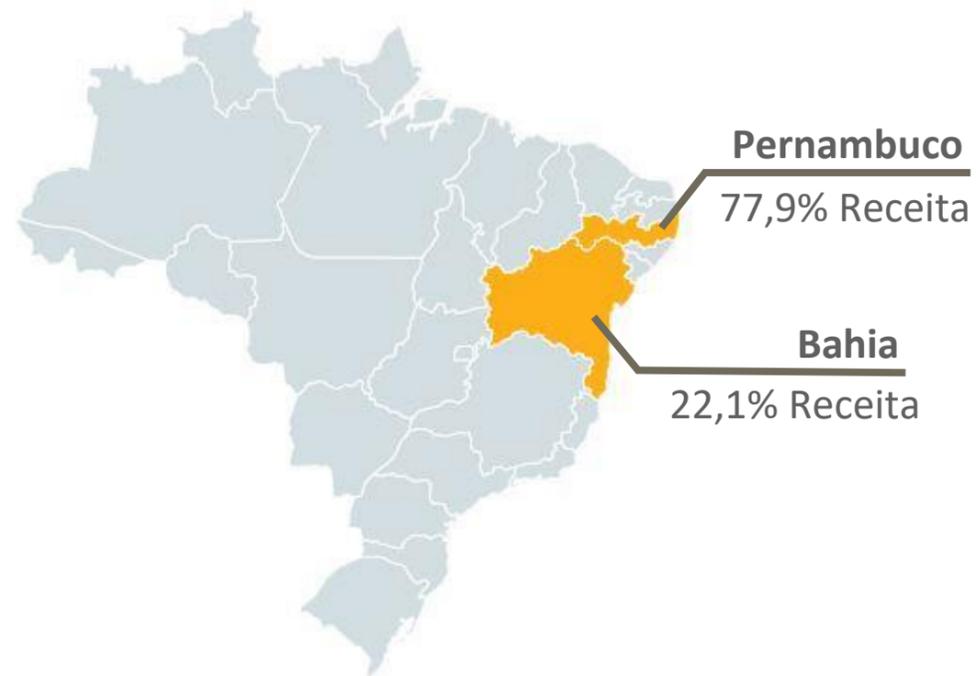


**Por Atividades dos Locatários (% Receita)**



# Carteira Imobiliária do Fundo

## Receita (% Localização)



## Dados dos Ativos

Imóveis	<b>3</b>
Área Bruta Locável <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	<b>12.224</b>
Vacância Física	<b>44,82%</b>
Vacância Financeira	<b>44,82%</b>
Aluguel Mensal Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>43,20</b>

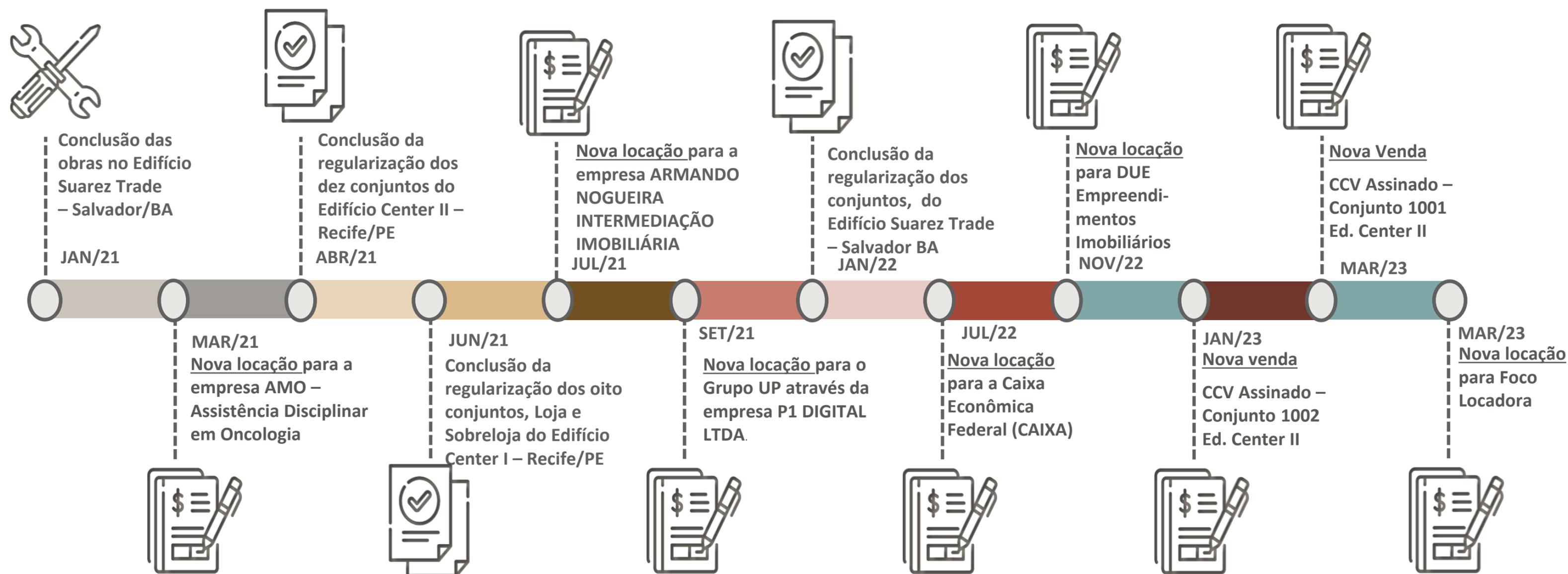
## Ativos Recife



## 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	...	Outubro de 2023
<b>Locatários</b>	2	+ 5 inquilinos	7
<b>Vacância Física</b>	69,9%	-25,1 p.p.	44,82%
<b>Aluguel Mensal Médio (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	26,32	+ 64,1%	43,20
<b>Receita Contratada/mês</b>	102.341	+ 184,8%	291.431
<b>NOI Contratado/mês</b>	-66.655	+ 205.354	138.699
<b>Vencimentos dos Contratos (% Receita)</b>	49% - 2021 51% - 2022+	...	33% - 2026 29% - 2027 11% - 2028 27% - 2030
<b>Índices de Reajuste Contratual (% Receita)</b>	100% - IGP-M	...	57% - IGP-M 43% - IPCA



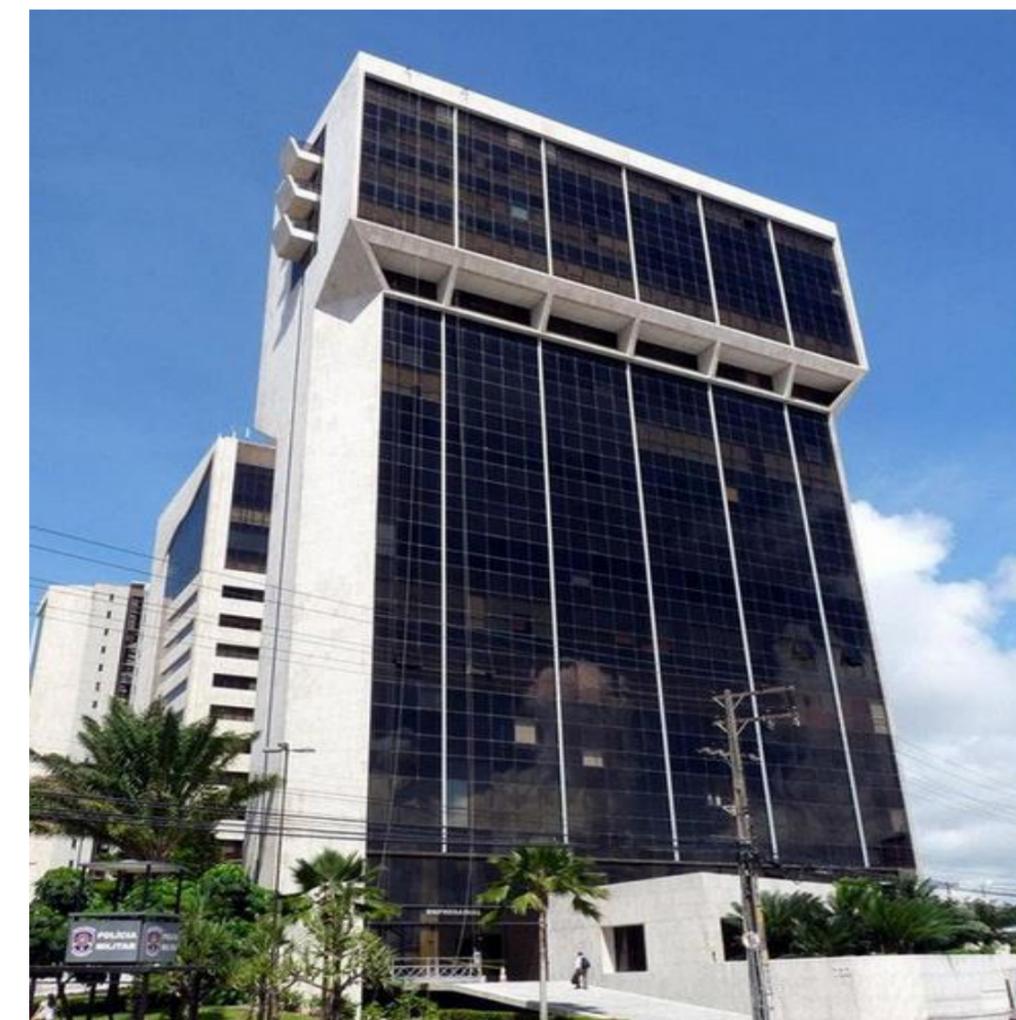
# NEWU – Edifício Empresarial Center I

## 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\$)	78.993
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	43,50
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)..... 27,1%  
 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>Venda concluída</b>
<b>1002</b>	<b>339,67</b>	<b>Venda concluída</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>3.356 m<sup>2</sup></b>	<b>100% ocupado</b>

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



ABL:..... 4.035 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 50,8 %  
 Vacância..... 0,0 %  
 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	Vago
1702	385,00	Vago
2201	385,00	Vago
2202	385,00	Vago
<b>Total</b>	<b>4.620,06</b>	<b>33,3% ocupado</b>

Contratos de Locação		
Locatário	AMO	CAIXA
Início do contrato	18/03/2021	15/07/2022
Prazo de contrato (meses)	60	60
ABL (m <sup>2</sup> )	770,00	770,00
Aluguel nominal (R\$)	31.459	33.012
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	40,8	42,9
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IPCA
Mês de Reajuste	Março	Julho
Aviso Prévio (dias)	180	180
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	-



ABL.....4.620 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 22,1%  
 Vacância..... 66,7 %  
 Classificação..... Lajes Tipo BB

## 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 Fundo recebeu, em setembro e outubro, as parcelas finais devidas e concluiu a Operação, transferindo a titularidade da propriedade e dando posse das chaves ao comprador. Em função das regras de correção monetária e multas por atraso incluídas na negociação, o valor total recebido pela venda foi de R\$ 2.139.488,77, **correspondente a R\$ 6.298,73/m<sup>2</sup>**.

A operação gerou um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$0,55/cota, superior ao projetado inicialmente de aproximadamente R\$0,28/cota além de uma **redução mensal 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 um resultados direto de esforços comerciais e representa mais um passo na 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.



# 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 – OUTUBRO 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