

NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Janeiro de 2024



NEWPORT
REAL ESTATE

www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com muita satisfação que divulgamos o relatório de janeiro de 2024 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 NEWUII 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 do segundo semestre de 2023, anunciamos mais uma elevação no patamar de rendimentos para R\$ 0,20/cota, um aumento de 42,9% em relação ao anterior. No fechamento do semestre passado, anunciamos uma distribuição de R\$ 0,60, valor acima do patamar estabelecido em função dos recebimentos das parcelas de vendas que ocorreram ao longo do semestre. 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 retrospectiva, o Fundo iniciou em 2023 a última fase do plano, tendo concluído a venda de 2 imóveis e avançado em negociações para venda de outros ativos da carteira. Tais operações representam uma melhora no resultado recorrente do Fundo, assim como um lucro imobiliário extraordinário que foi incorporado nas 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 m², reforçando a importância de atuar com a paciência necessária para concretizar boas vendas.

Em janeiro informamos a distribuição de R\$ 0,10 por cota, em função do encerramento de recebimentos relativos às vendas de imóveis que foram realizadas em 2023. Neste semestre manteremos o foco em avançar em novas aquisições e operações de BTS com inquilinos de alta qualidade em alguns dos imóveis do Fundo. Seguindo a estratégia da renovação do portfólio imobiliário do Fundo, a NewPort Real Estate está avançando 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.

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

Destaques do Fundo

R\$ **55,7** milhões
 Valor de Mercado⁽¹⁾

R\$ **0,10** por cota
 Distribuídos em fev/24

R\$ **4.552**
 Valor de mercado/m²

1.413
 Investidores

12.224
 m² de ABL⁽¹⁾

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
 "NEWUII")

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:

NEWUII

Taxa de Administração

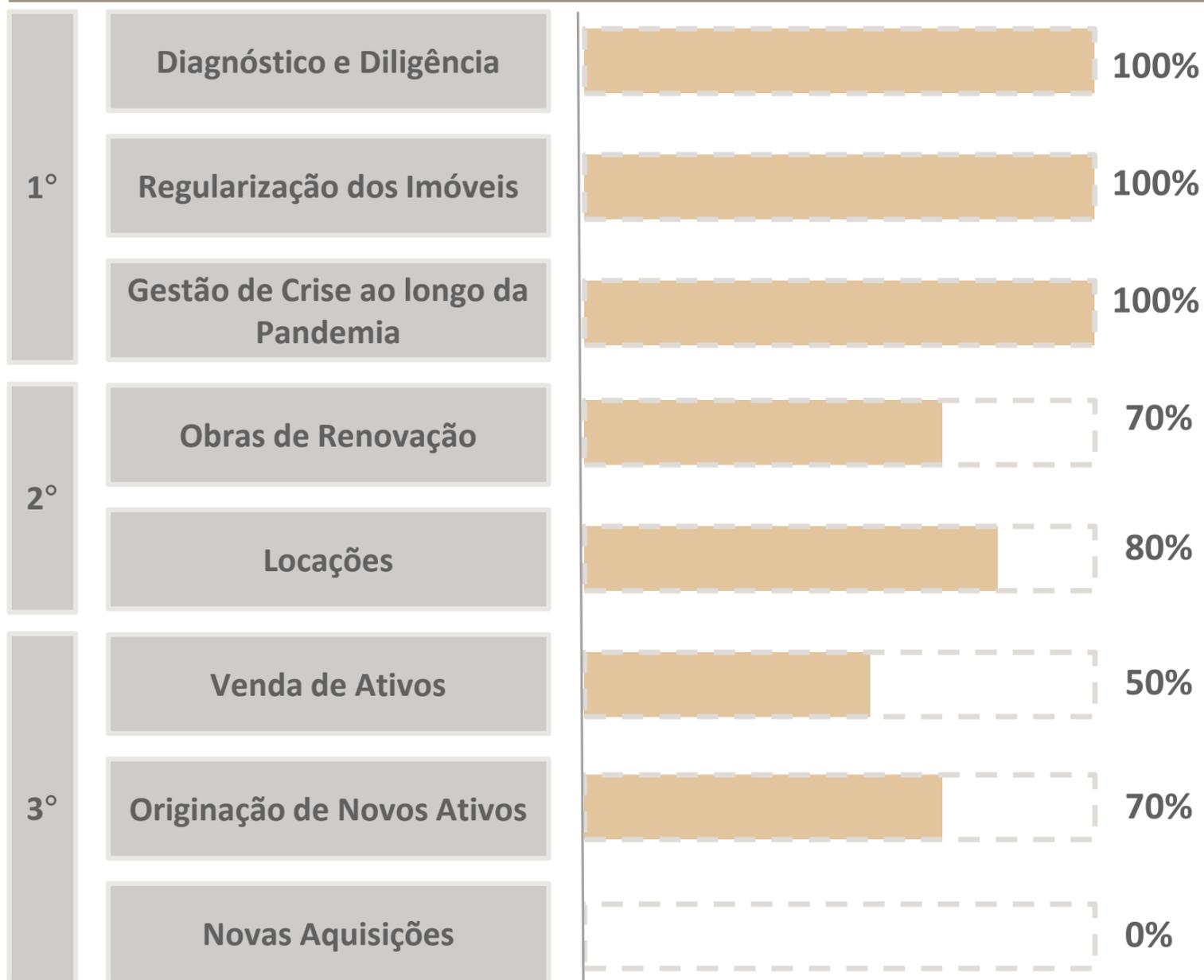
0,95% a.a do Valor de Mercado⁽¹⁾

Taxa de Performance

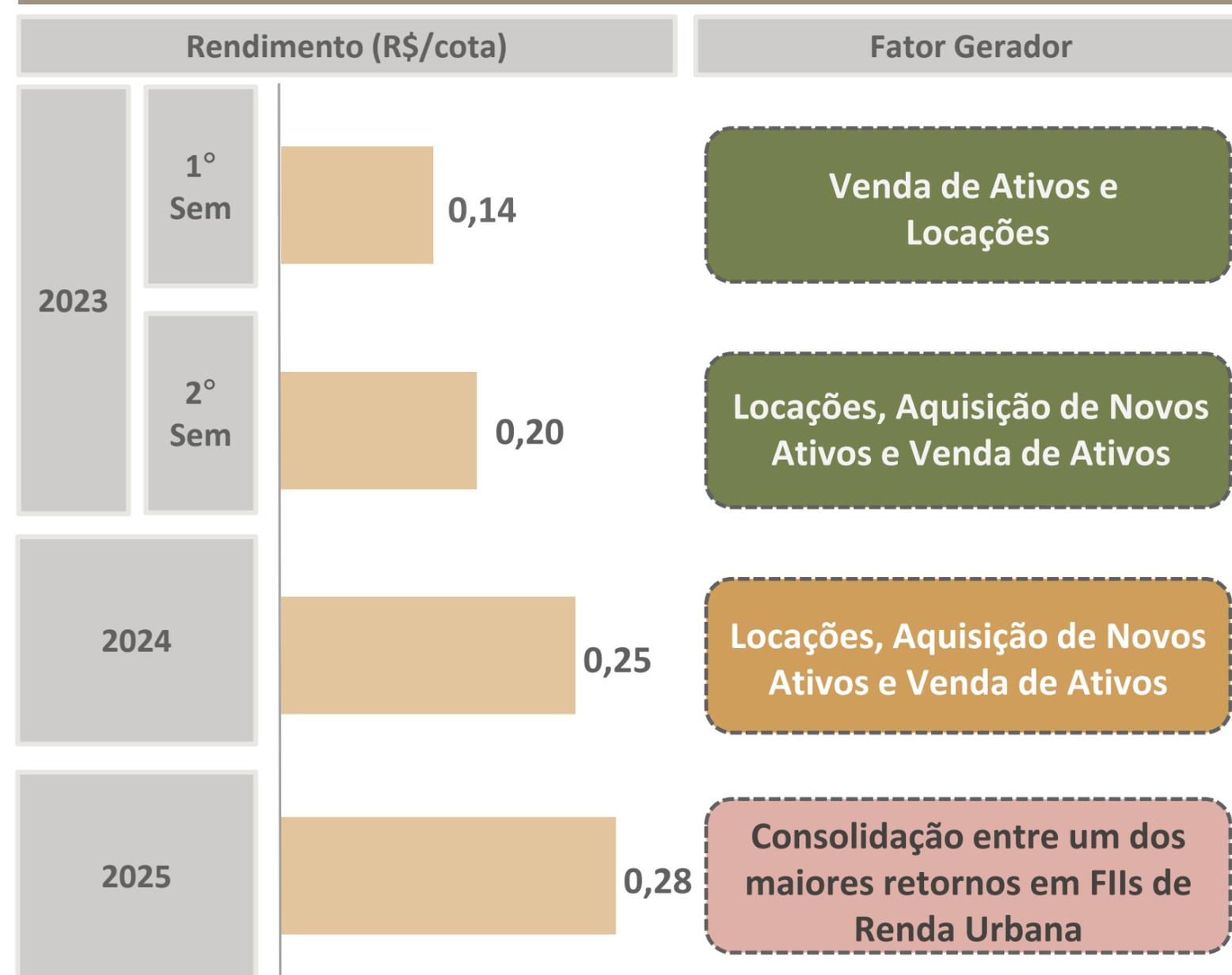
20 % a.a do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾

Em 2024 a NewPort Real Estate avançará com a finalização do plano de reestruturação do NEWU11 e buscará elevar os rendimentos através de desinvestimentos e aquisições.

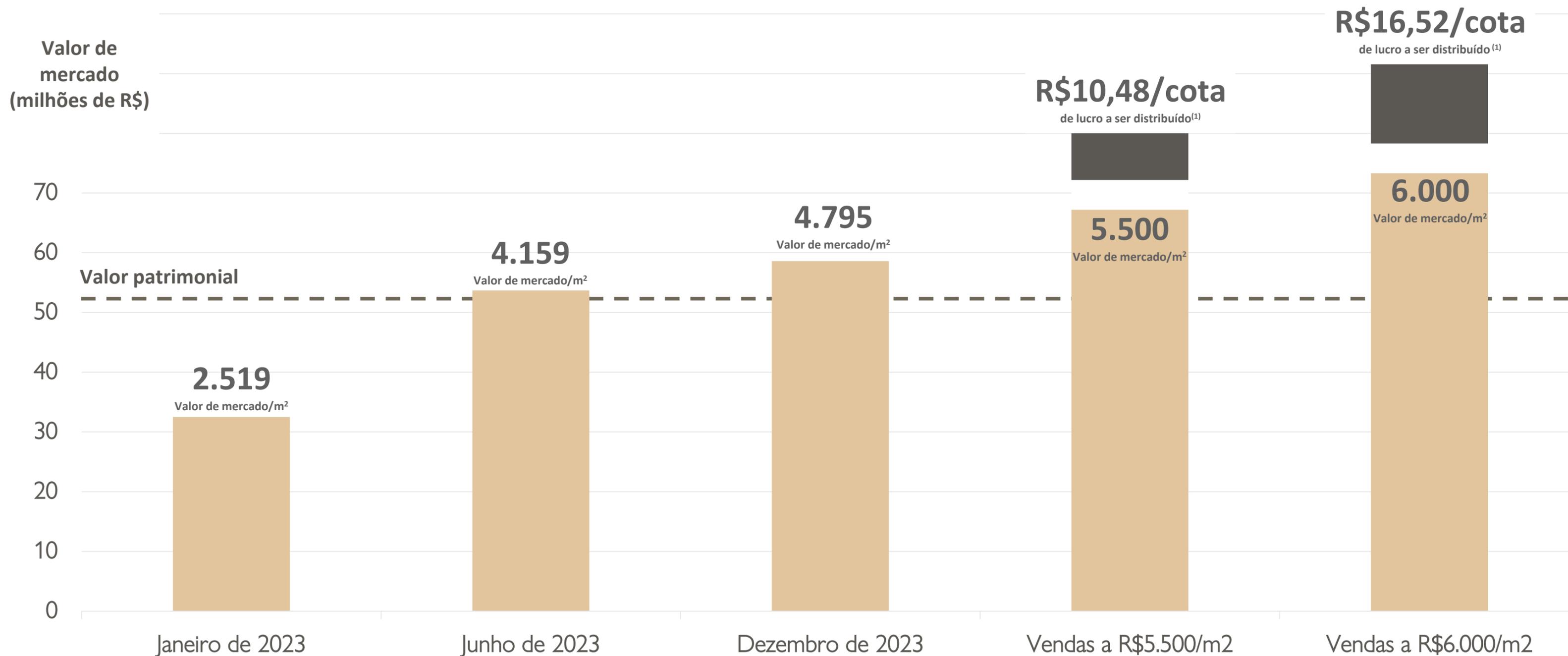
Plano de Reestruturação do NEWU



Projeção de Rendimentos e Geração de Valor



A NewPort Real Estate buscará maximizar o lucro imobiliário através de desinvestimentos que poderão gerar até R\$12 milhões, reposicionando os ativos do NEWU em um novo nível de precificação.



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 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 no primeiro ciclo semestral de 2024, anunciamos uma distribuição de R\$ 0,10 por cota, com uma redução em relação ao patamar anterior em função do encerramento de recebimentos relativos às vendas de imóveis que foram realizadas em 2023.

A determinação deste valor de rendimento tem como base a política de distribuição de rendimentos do Fundo e ocorre em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Os locatários do NEWU pagaram os aluguéis do mês em dia e estão adimplentes com suas obrigações.

Conforme comunicado ao mercado, a locatária do conjunto 1202 do Edifício Suarez Trade notificou o Fundo a respeito da intenção de desocupar e devolver o conjunto. A equipe de gestão ressalta que já iniciou tratativas de modo a buscar reverter o cenário de provável vacância o quanto antes.

No fechamento de janeiro de 2024, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 69,93 e seu valor de mercado foi de R\$75,00.

Demonstrativo de Resultados

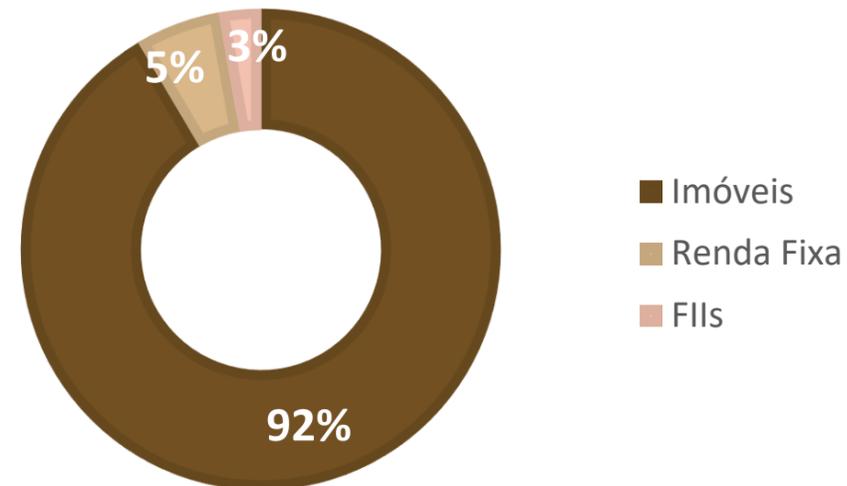
(Valores em reais: R\$)	Janeiro - 24	Dezembro - 23	Acumulado 12 meses
Receita de Locação ⁽¹⁾	390.388	298.828	3.897.529
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	786.894
Receita FII ⁽¹⁾	24.902	9.203	131.765
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	0
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI ⁽¹⁾	0	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	20.192	2.517	126.557
Total de Receitas	435.482	310.548	4.942.744
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	-73.900	-125.781	-1.634.689
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	-107.573	-145.818	-1.428.273
Total de Despesas	-181.473	-271.599	-3.062.962
Resultado⁽¹⁾	254.009	38.949	1.879.782
Rendimento⁽¹⁾	74.200	445.200	1.751.120
Rendimento/Cota	0,10	0,60	2,36

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.

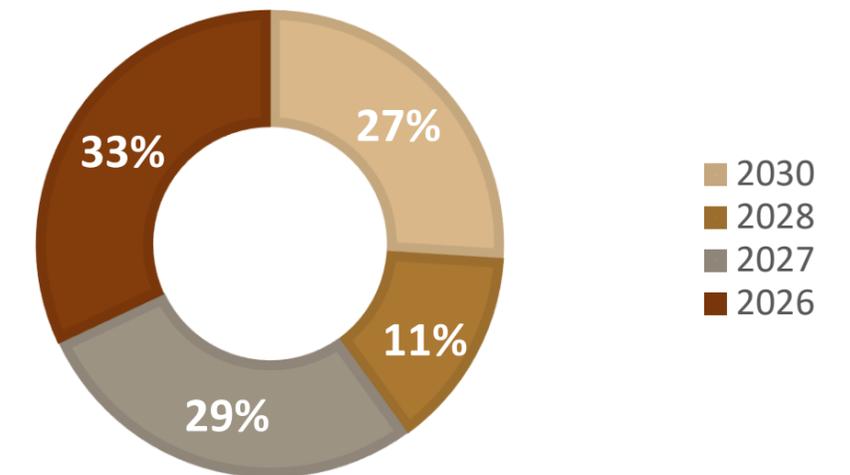
Carteira Imobiliária do Fundo



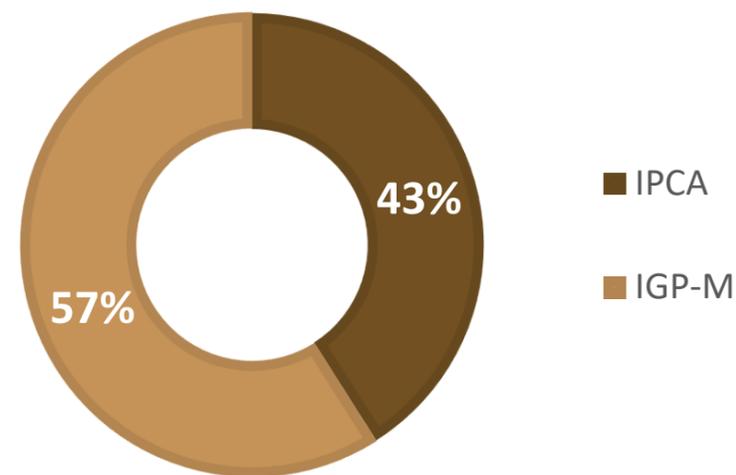
Classes de Ativos (% de ativos)



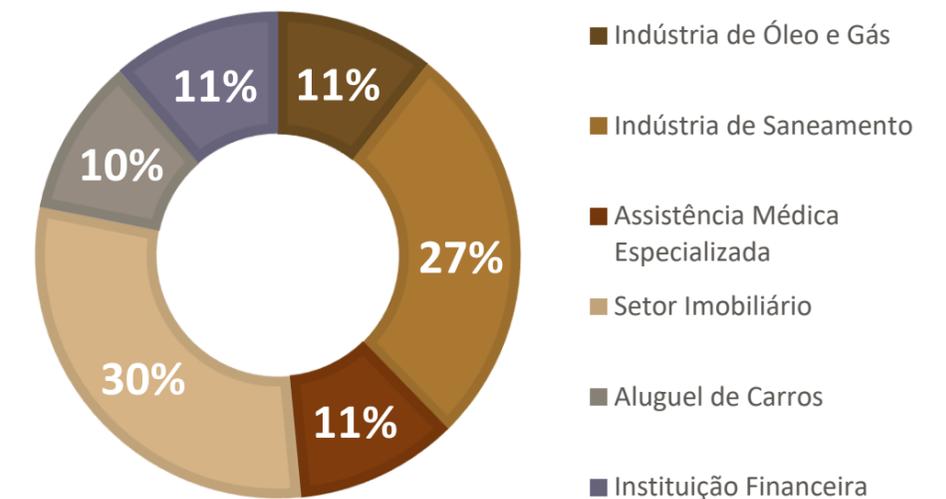
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual (% Receita)

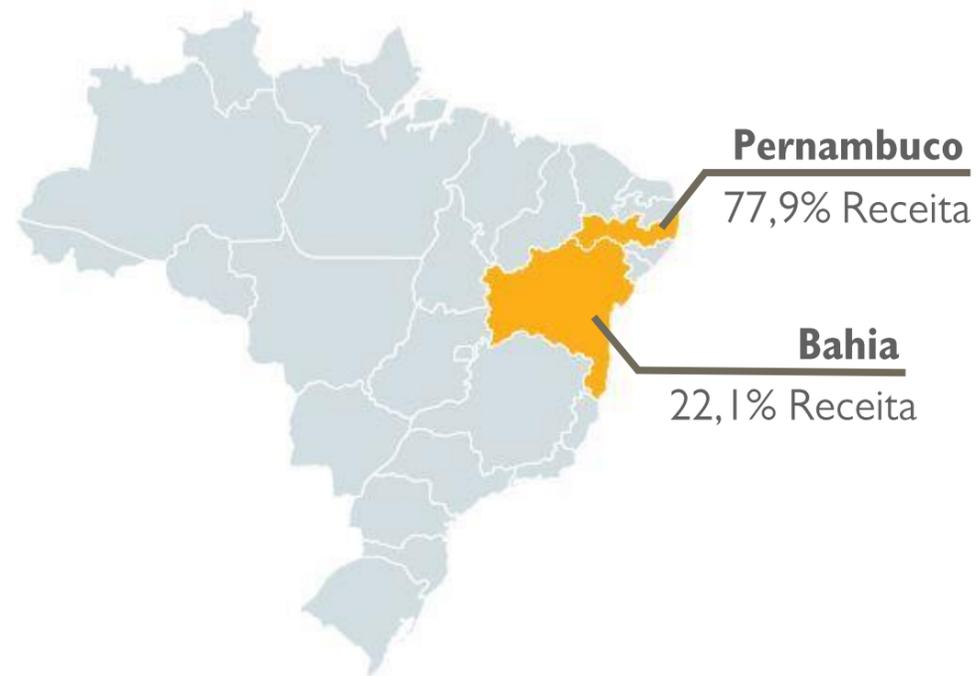


Por Atividades dos Locatários (% Receita)



Carteira Imobiliária do Fundo

Receita (% Localização)



Dados dos Ativos

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

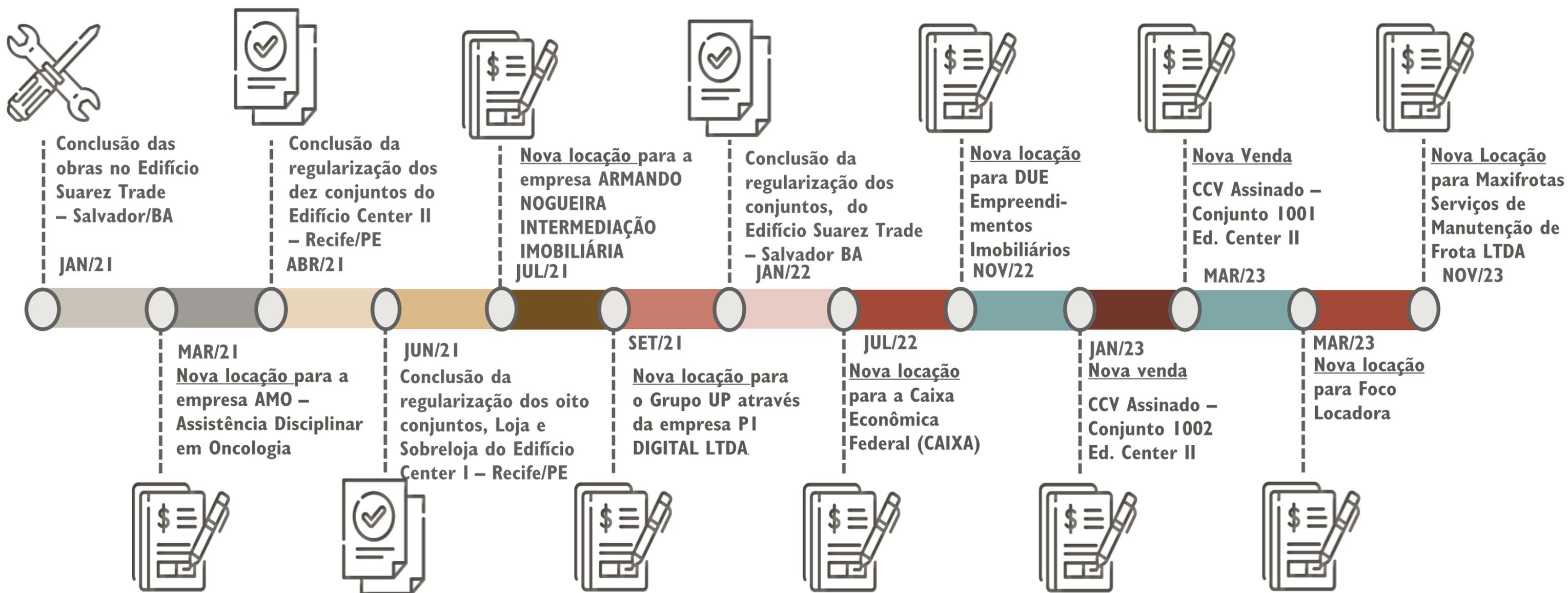
Ativos Recife



Ativo Salvador

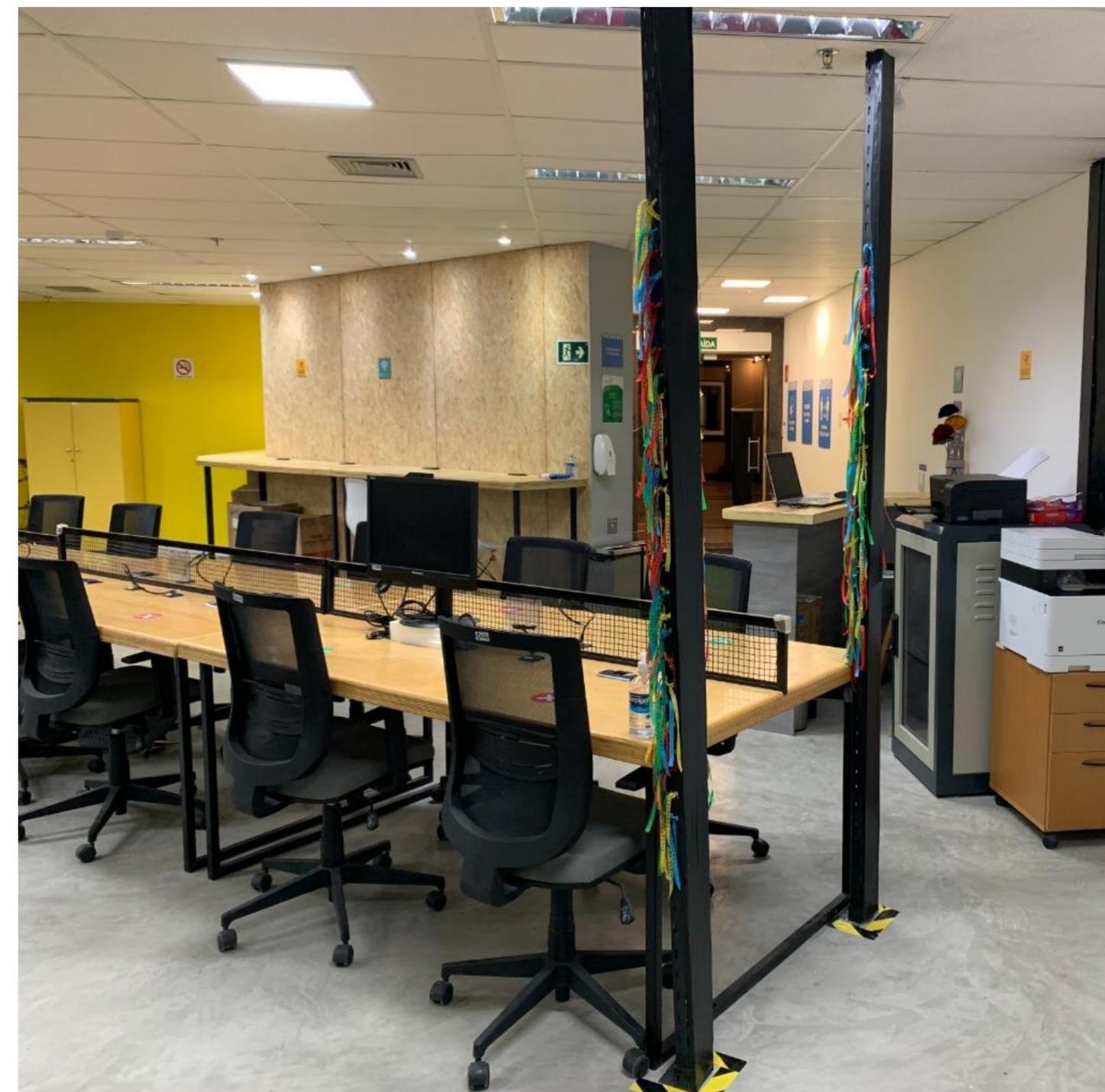


Foco da Gestão: fatos relevantes ocorridos ao longo do tempo



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

	Janeiro de 2021	...	Janeiro de 2024
Locatários	2	+ 5 inquilinos	7
Vacância Física	69,9%	-25,1 p.p.	44,82%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)	26,32	+ 64,1%	43,20
Receita Contratada/mês	102.341	+ 184,8%	291.431
NOI Contratado/mês	-66.655	+ 205.354	138.699
Vencimentos dos Contratos (% Receita)	49% - 2021 51% - 2022+	...	33% - 2026 29% - 2027 11% - 2028 27% - 2030
Índices de Reajuste Contratual (% Receita)	100% - IGP-M	...	57% - IGP-M 44% - IPCA



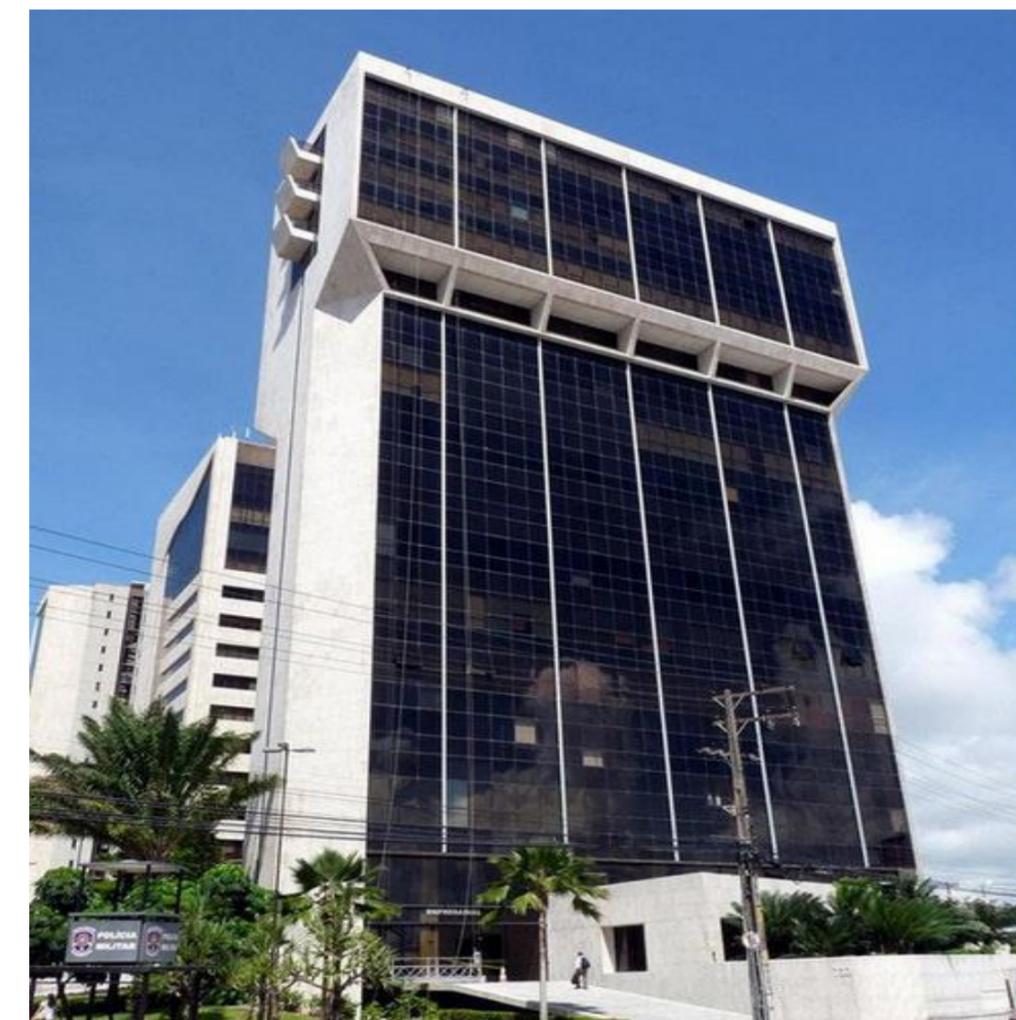
NEWU – Edifício Empresarial Center I

Características Gerais do Imóvel

- R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 462,50 m²

Ed. Center I		
Sala	M ²	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	
Total	4.248,00	

Contratos de Locação	
Locatário	BRK
Início do contrato	07/02/2020
Prazo de contrato (meses)	120
ABL (m ²)	1.850
Aluguel nominal (R\$)	78.993
Aluguel nominal (R\$/m ²)	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 ²
Participação (%Receita).....	22,1 %
Vacância.....	66,7 %
Classificação.....	Lajes Tipo A

NEWU – Edifício Empresarial Center II

Características Gerais do Imóvel

- R. Ant^o Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 679,34 m² a 1317,7 m²

Ed. Center II		
Sala	M ²	Status
1001	339,67	Venda concluída
1002	339,67	Venda concluída
1101	339,67	Foco Locadora
1102	339,67	
1201	339,67	Nogueira Corretores
1202	339,67	
1301	339,67	TT Work
1302	339,67	
1401	658,85	DUE
1402	658,85	
Total	3.356 m²	100% ocupado

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 ²)	679,34	679,34	679,34	1317,7
Aluguel nominal (R\$)	33.967	33.843	30.848	52.708
Aluguel nominal (R\$/m ²)	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 m²
 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 m²

Ed. Suarez Trade		
Sala	M ²	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
Total	4.620,06	33,3% ocupado

Contratos de Locação		
Locatário	AMO	CAIXA
Início do contrato	18/03/2021	15/07/2022
Prazo de contrato (meses)	60	60
ABL (m²)	770,00	770,00
Aluguel nominal (R\$)	31.459	33.012
Aluguel nominal (R\$/m²)	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"> • 1° a 24° mês – 6 aluguéis vigentes • 25° ao 36° mês – 5 aluguéis vigentes • 37° ao 48° mês – 4 aluguéis vigentes • 48° ao 60° mês – 3 aluguéis vigentes 	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança	-



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

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, em outubro e novembro, 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\$ 1.981.680,30, **correspondente a R\$ 5.834,13/m²**.

A operação gerou 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 integrou 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.



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/m²**.

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 integrou 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.



Glossário

Secção: Mensagem aos Investidores

Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês.
Yield	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.
ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.

Secção: Rendimentos

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

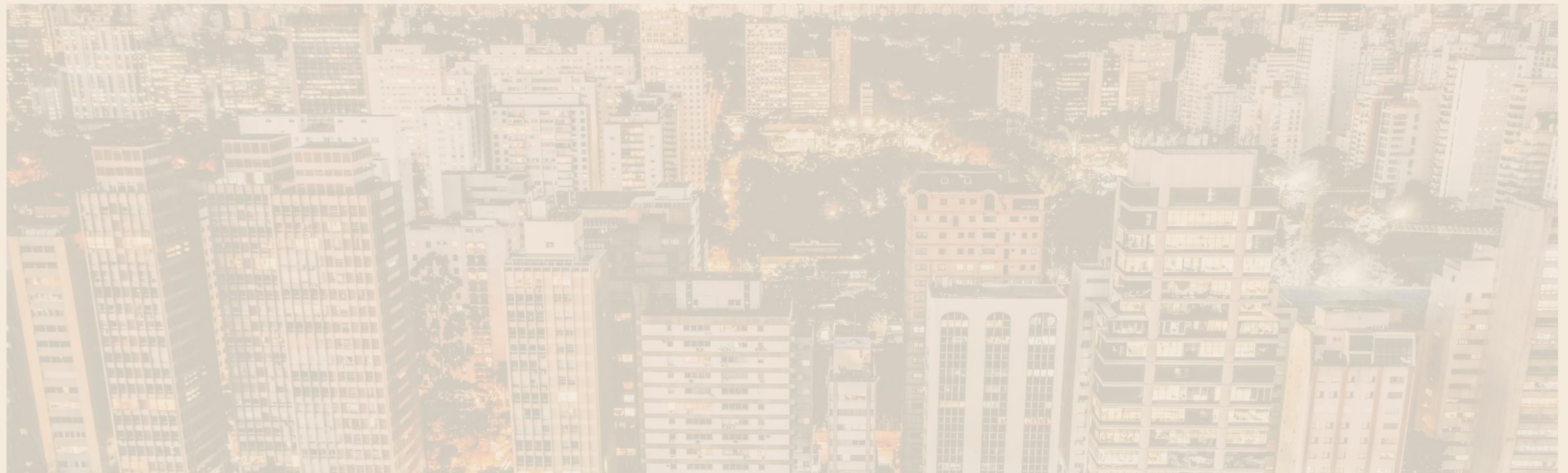
Glossário

Secção: Carteira Imobiliária do Fundo

IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Gétúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
IGP-DI	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.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação à área bruta locável total.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
Allowance	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 – JANEIRO DE 2024

