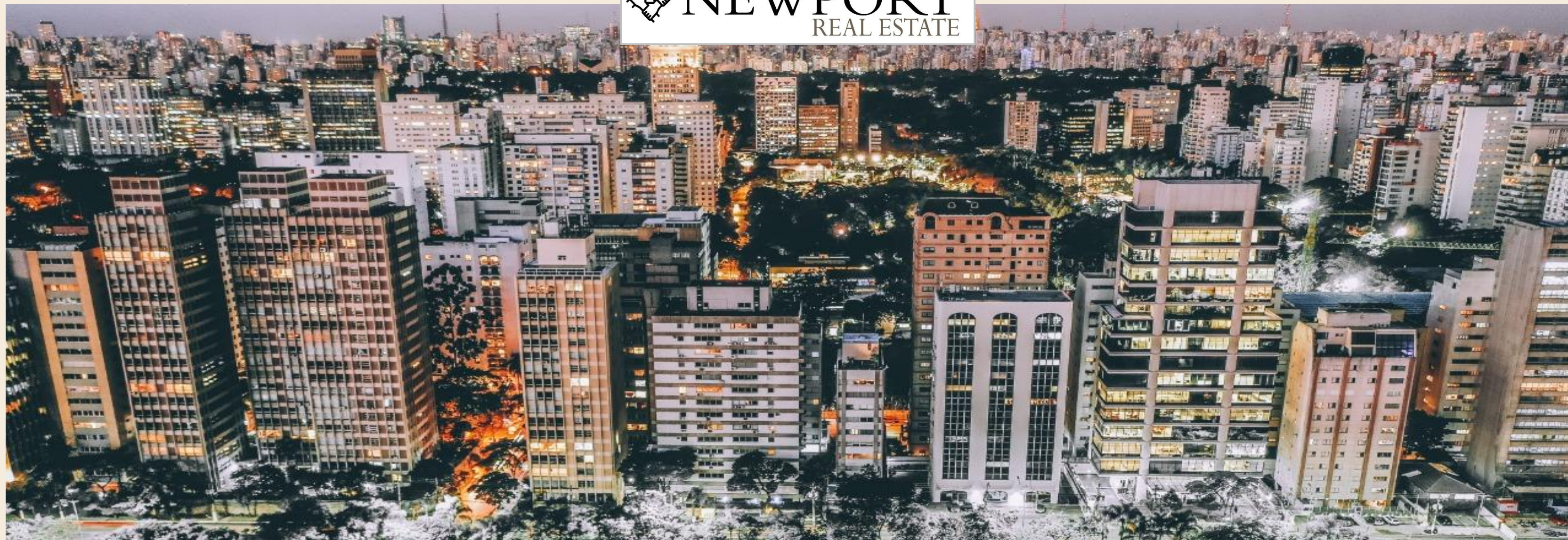




NEWPORT
REAL ESTATE



NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Julho de 2022

NewPort Real Estate

www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com satisfação que divulgamos o relatório de julho de 2022 do NewPort Renda Urbana FII, fundo imobiliário que tem por objetivo investir em imóveis comerciais urbanos de alta qualidade para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

O Fundo inicia o segundo semestre de 2022 com perspectivas otimistas para a retomada de resultados operacionais positivos e, consequentemente, para voltar a distribuir rendimentos. Neste mês, foi assinado um novo contrato de locação de 5 anos com a Caixa Econômica Federal, referente aos conjuntos de nº 1501 e 1502 do Edifício Suarez Trade, representando uma ABL total de 770m². O impacto desse novo contrato sobre a receita do Fundo será de aproximadamente R\$0,04 por cota por mês com uma redução de aproximadamente 6,0 p.p na vacância física e financeira do Portfolio. Essa nova locação representa mais um passo importante para a melhoria nos indicadores financeiros e a retomada de distribuição de rendimentos do Fundo.

Ressaltamos que o portfólio de ativos inicia a segunda metade do ano com suas regularizações documentais e fiscais completas, fato que, quando somado à locação dos imóveis, nas quais obtivemos avanços relevantes nos últimos meses, permitirá uma maior liquidez nos ativos para início da reciclagem da carteira. Além disso, seguimos avançando nos processos de devolução de recursos relevantes acumulados nas contas dos condomínios, que serão reintegrados ao caixa do Fundo e deverão ser utilizados para implementar as estratégias de comercialização e renovação do Portfólio definidas pela gestão.

A equipe de gestão mantém o foco nas ações de crescimento e renovação do portfólio de imóveis do Fundo, avançando em processos de aquisição de ativos, priorizando (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco 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\$ **24,5** Milhões
Valor de Mercado⁽¹⁾

12.903
m² de ABL⁽¹⁾

R\$ **0,0** por cota
Distribuídos em Ago/22

57,2%
de Vacância

R\$ **1.898**
Valor de mercado/m²

3 Imóveis

1.827
Investidores

6 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

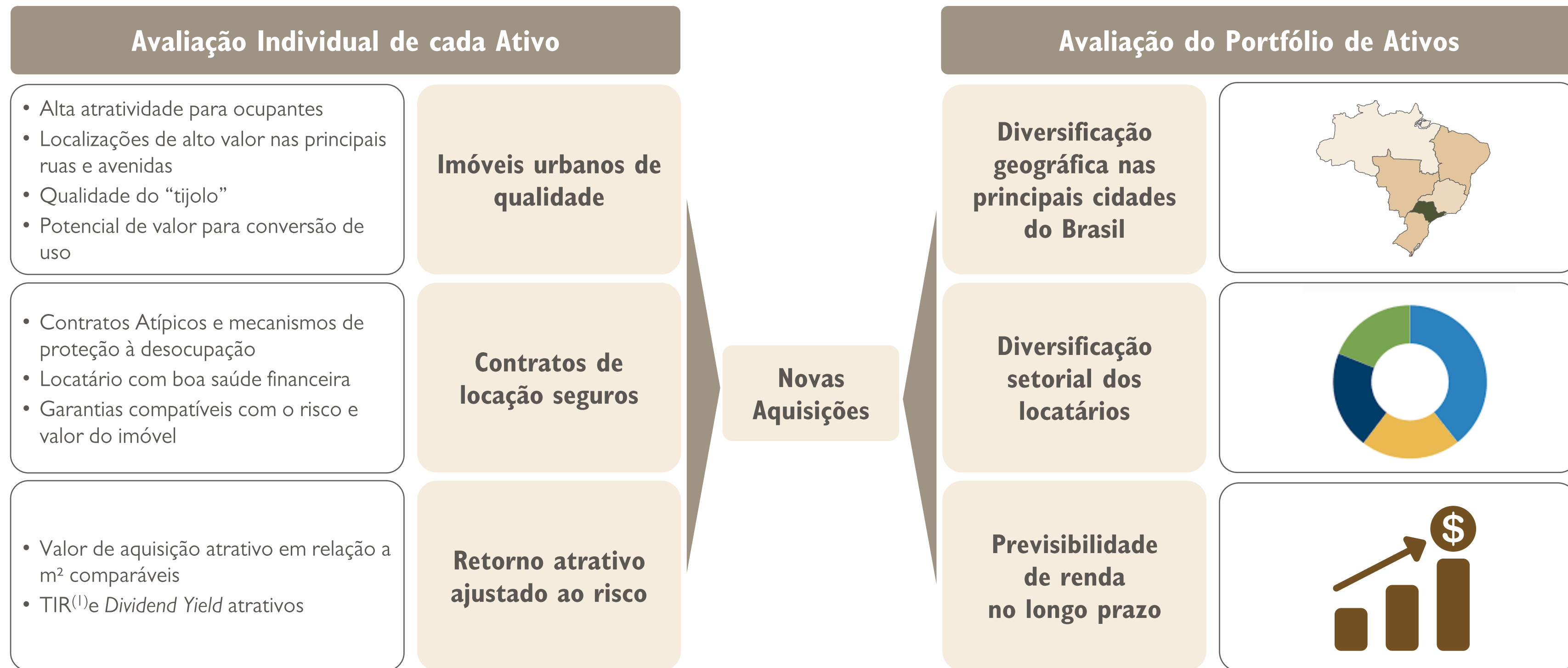
0,95% a.a do Valor de Mercado⁽¹⁾

Taxa de Performance

20 % a.a do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾

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

O NEWUII retomou 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:



Novas Aquisições

Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo não irá distribuir rendimentos referentes ao mês de julho de 2022.

O NewPort Renda Urbana FII inicia o segundo semestre de 2022, demonstrando melhora em seus indicadores de desempenho quando comparados ao início do semestre anterior.

Em função da assinatura do contrato de locação com a Caixa Econômica Federal (CAIXA), o Fundo apresentou melhorias consideráveis em sua vacância física e financeira. O primeiro aluguel referente à essa locação deverá ser recebido já no mês de agosto, uma vez que não há carência para o pagamento do aluguel. Com isso, teremos um aumento das receitas de locação e diminuição dos custos associados aos imóveis vagos, deixando o fundo mais próximo de reverter definitivamente o cenário de prejuízos operacionais apresentados nos últimos relatórios.

Além disso, a equipe de gestão segue com a condução dos processos formais para a devolução de recursos relevantes que foram encontrados nas contas dos condomínios dos quais os imóveis fazem parte.

Por fim, será aplicado no próximo mês o primeiro reajuste do valor de aluguel do locatário Armando Nogueira Intermediações Imobiliárias, o que deverá impactar positivamente as receitas desse ativo.

No fechamento de julho de 2022, o valor patrimonial da cota foi de R\$66,86 e seu valor de mercado foi de R\$ 33,01.

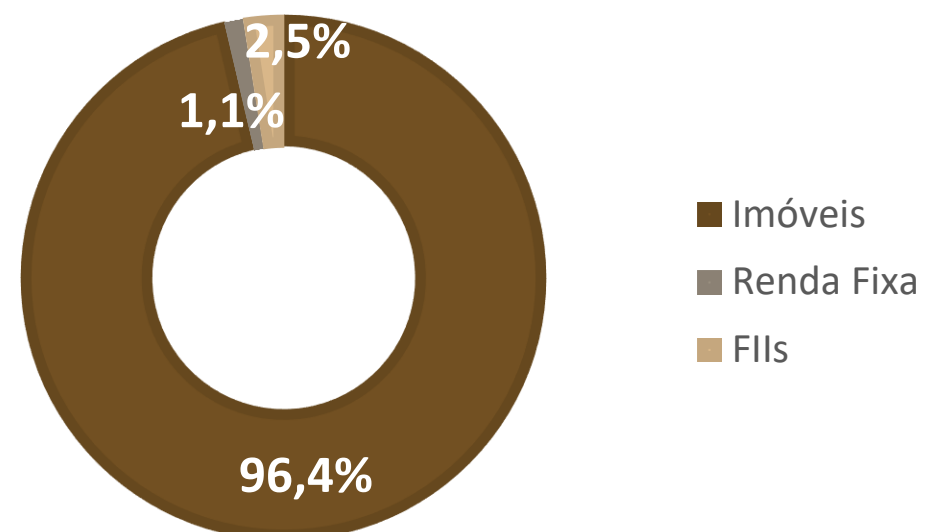
Demonstrativo de Resultados			
(Valores em reais: R\$)	Julho-22	Junho-22	Acumulado 2022
Receita de Locação ⁽¹⁾	192.065	192.065	1.368.033
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receita FII ⁽¹⁾	12.992	8.878	64.312
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI ⁽¹⁾	0	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	11.330	8.306	32.944
Total de Receitas	216.387	209.249	1.465.289
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	159.260	229.596	1.109.288
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	101.176	94.316	753.101
Total de Despesas	260.436	323.912	1.862.388
Resultado⁽¹⁾	-44.049	-114.663	-397.100
Rendimento⁽¹⁾	0	0	0
Rendimento/Cota	0,00	0,00	0,00

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.

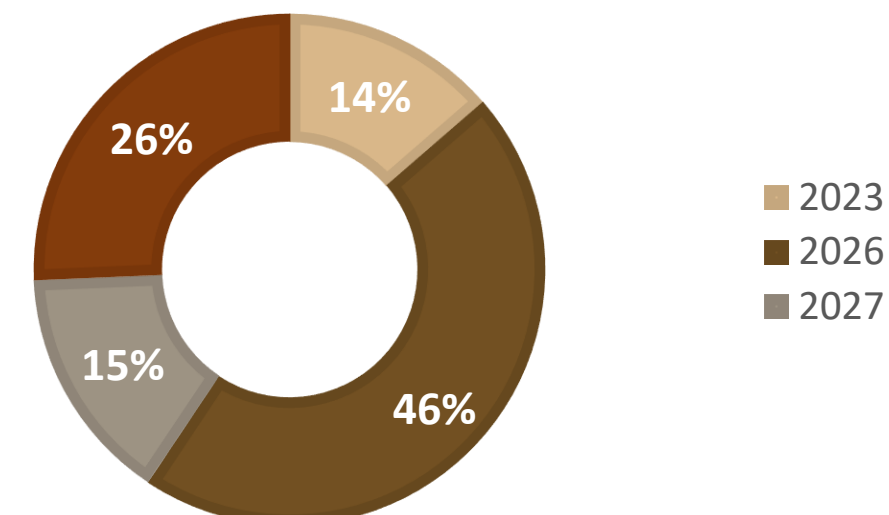
Carteira Imobiliária do Fundo



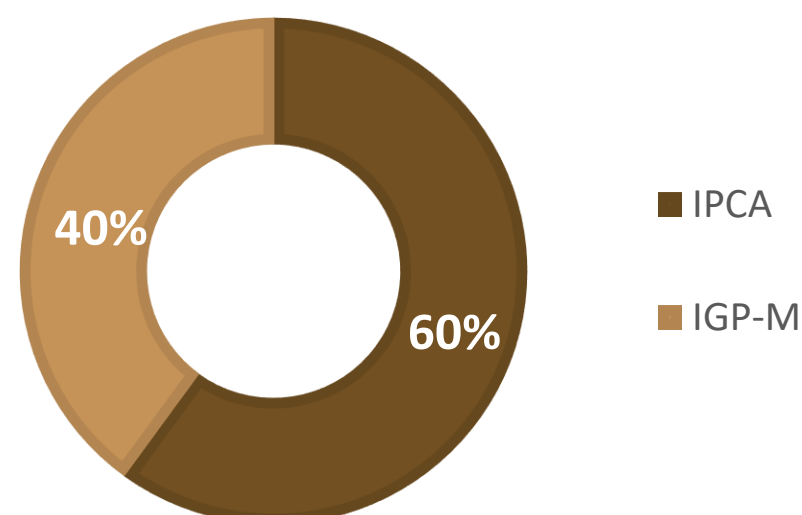
Classes de Ativos (% de ativos)



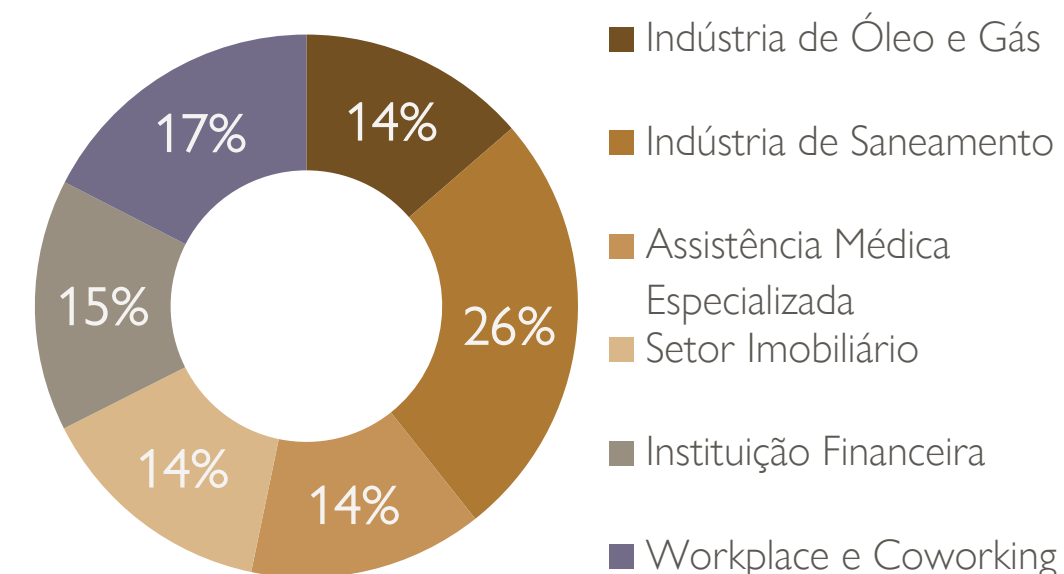
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual (% Receita)



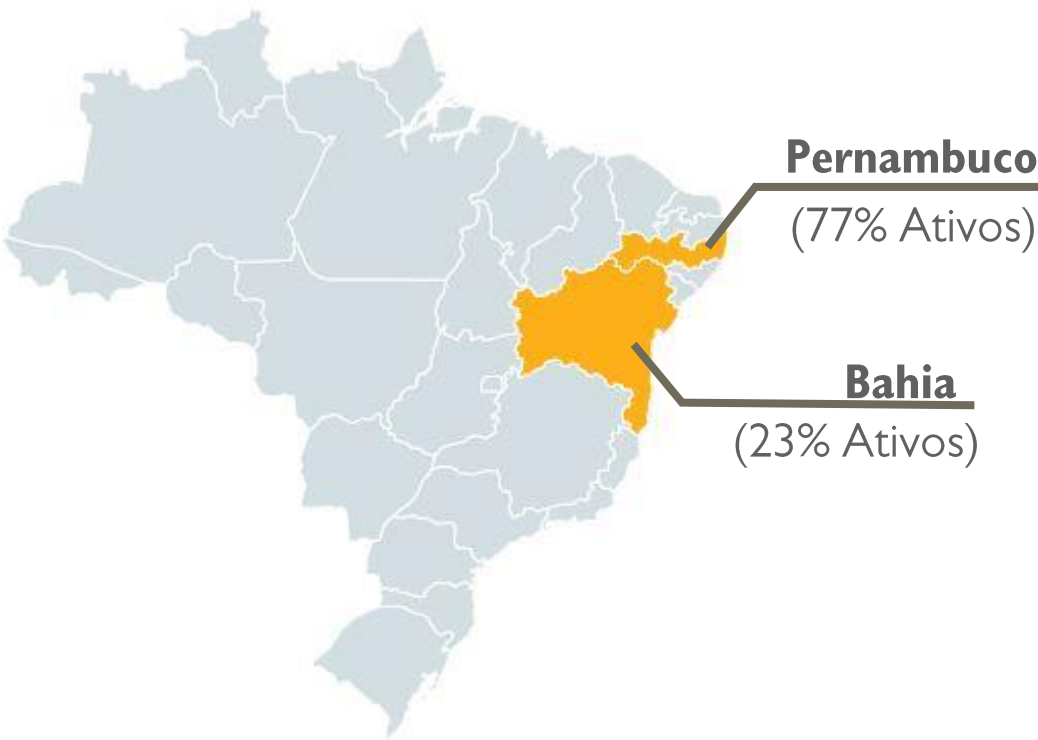
Por Atividades dos Locatários (% Receita)



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

Carteira Imobiliária do Fundo

Receita (% Localização)



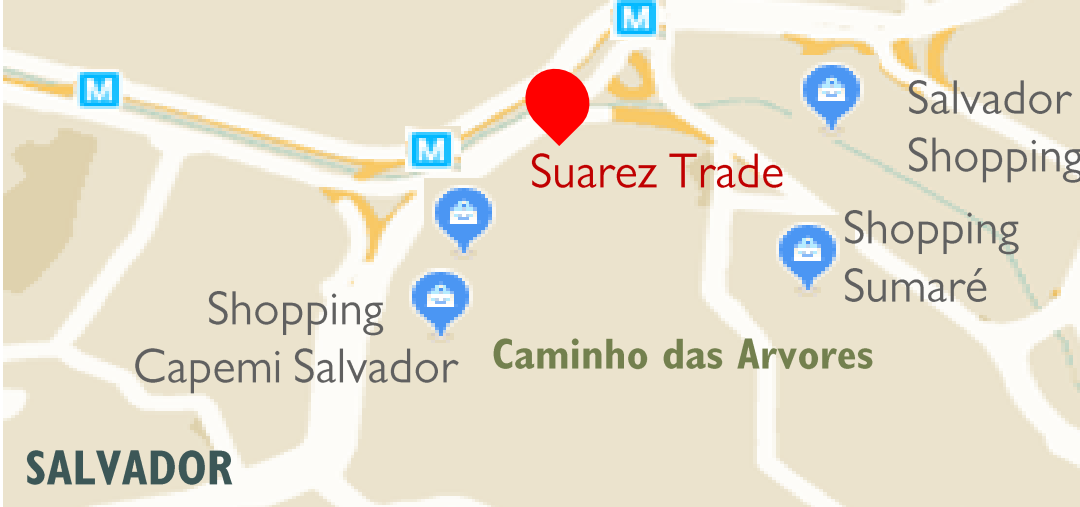
Dados dos Ativos

Imóveis	3
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m²)	12.903
Vacância Física	57,2%
Vacância Financeira	57,2%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)	38,72

Ativos Recife



Ativo Salvador



Ativos do Fundo



Edifício Empresarial Center I
R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE

ABL:	4.248 m ²
Participação (%Receita)	25,7%
Vacância	56,5%
Classificação	Lajes Tipo A

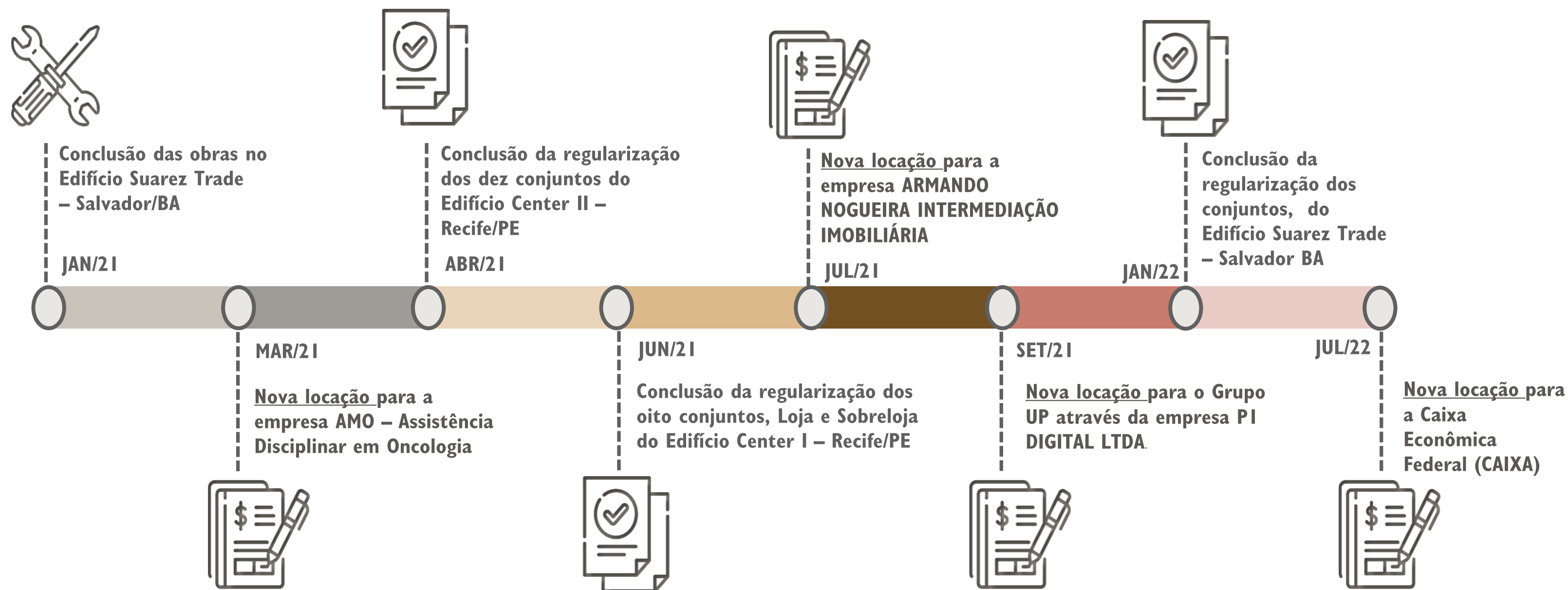
Edifício Empresarial Center II
R. Antº Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE

ABL:	4.035 m ²
Participação (%Receita)	28,0%
Vacância	66,3%
Classificação	Lajes Tipo A

Edifício Suarez Trade
Av. Tancredo Neves, 450 - Caminho das Árvores, Salvador – BA

ABL:	4.620 m ²
Participação (%Receita)	46,3%
Vacância	50,0%
Classificação	Lajes Tipo BB

Foco da Gestão: fatos relevantes ocorridos ao longo do tempo



Nova Locação Ed. Suarez Trade – Caixa Econômica Federal

O Fundo anunciou em julho a locação dos conjuntos nº 1501 e nº 1502 do Edifício Suarez Trade em Salvador para a Caixa Econômica Federal – CAIXA.

O Contrato de Locação tem prazo determinado de 60 (sessenta) meses, com início em 13 de julho de 2022 e término em 12 de julho de 2027 e não possui período de carência. O valor de locação é de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensais, correspondente a R\$41,55/m² (quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos), corrigidos anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

A NewPort Real Estate segue trabalhando ativamente na prospecção de novos locatários, buscando celebrar contratos seguros que garantam ao investidor elevada rentabilidade ajustada ao risco.



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, 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	Regularização Concluída		
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			

Foco da Gestão: ações de adequação, locação e venda dos imóveis

O Fundo anunciou em setembro de 2021 a locação do 17º andar do Edifício Suarez Trade em Salvador para o Grupo UP através da empresa PI DIGITAL LTDA., que, através da marca Hub+, oferece serviços de *built to suit* de *workplace* e *coworking* e atua há mais de 20 anos no desenvolvimento e operação de projetos de inovação, entretenimento e experiências no Brasil e Estados Unidos, possuindo clientes como Volkswagen, Toyota, Fedex, EPSON, CitiBank e Petrobras.

A nova locatária investiu no imóvel para oferecer um escritório moderno sob medida, o qual está integralmente ocupado por 200 (duzentas) posições de trabalho para a PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. (“Petrobras”). O contrato gerará mensalmente um aluguel estimado de R\$ 37.313,50 (trinta e sete mil, trezentos e treze reais e cinquenta centavos), sendo composto por uma parcela fixa e por uma parcela variável baseada no faturamento da companhia.

Conjuntos do 17º andar após o investimento da Locatária



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.

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 – JULHO 2022

