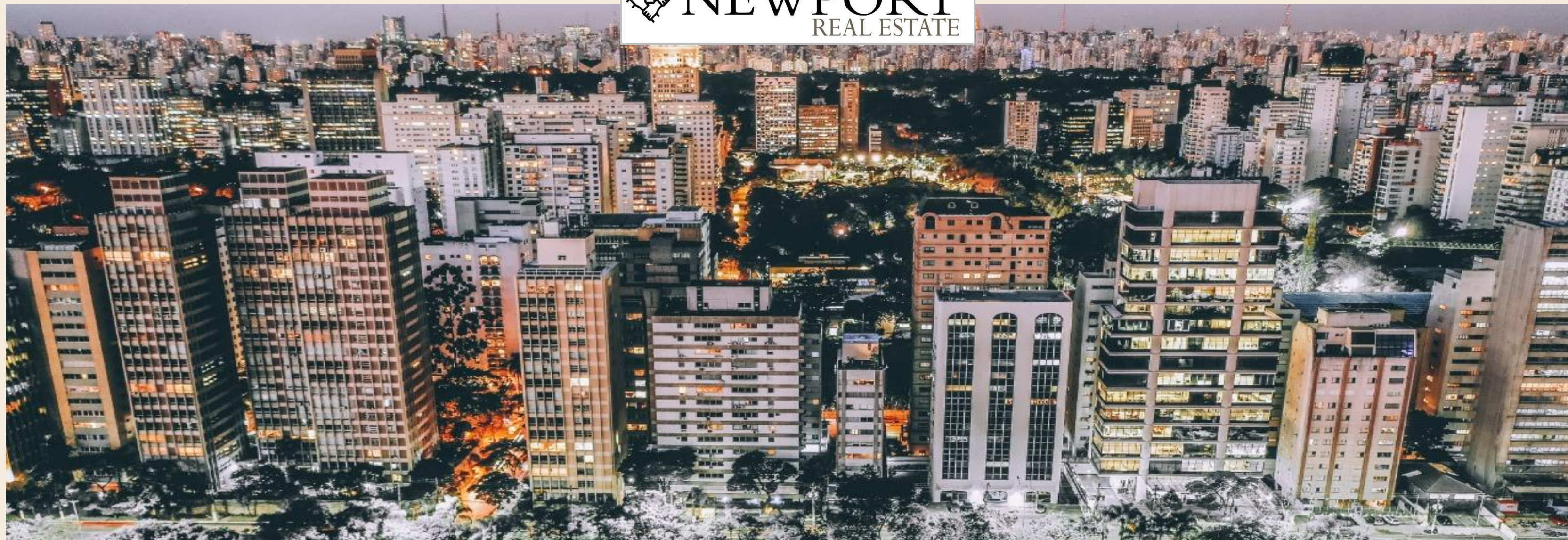




**NEWPORT**  
REAL ESTATE



# NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWUI I

Relatório Mensal – Dezembro de 2022

**NewPort Real Estate**

[www.newport-realestate.com](http://www.newport-realestate.com)

## Mensagem aos investidores

É com muita satisfação que divulgamos o relatório de dezembro 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.

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. Logo após o início do Fundo, a NewPort Real Estate, assim como todo o mercado, foi surpreendida com o impacto da Pandemia na ocupação dos escritórios por nossos inquilinos. Com imóveis em Recife e Salvador, onde o setor de escritórios sofreu mais que a média do Brasil, o NEWUII enfrentou uma elevação adicional em sua vacância.

Ao assumir o Fundo, a NewPort Real Estate iniciou 3 frentes de gestão dos ativos imobiliários com o objetivo de incrementar os rendimentos e o valor de mercado do Fundo: (i) revisão, atualização e regularização dos ativos; (ii) avaliação, renovação e ações de comercialização dos imóveis; (iii) reciclagem do Portfólio e aquisição de novos imóveis para o Fundo. 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 22,9 p.p. em sua vacância e um aumento de 196% da receita contratada. Com esses fatores, o NOI foi convertido de um prejuízo mensal de aproximadamente R\$66,6 mil, para um lucro mensal de R\$156,6 mil.

Nos últimos dois meses o NEWUII voltou a distribuir rendimentos no patamar inicial de R\$0,09/cota. 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 da realização de lucro imobiliário dos ativos atuais bem como na conclusão de novas aquisições com foco (i) na qualidade/localização dos imóveis; (ii) nos contratos de locação seguros com locatários de alta solidez financeira; e (iii) no retorno ajustado ao risco visando geração de renda e potencial de apreciação.

A NewPort Real Estate tem estado atenta às variações constantes no equilíbrio entre a qualidade dos ativos vis-à-vis a dinâmica de precificação nesse ciclo imobiliário. Em momentos como este, a gestão ativa é ainda mais relevante para destravar valor patrimonial transformando-o em geração de rendimentos extraordinários.

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

## Destaques do Fundo

R\$ **30,4** Milhões  
Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

R\$ **0,09** por cota  
Distribuídos em Jan/22

R\$ **2.358**  
Valor de mercado/m²

**1.695**  
Investidores

**12.903**  
m² de ABL<sup>(1)</sup>

**47,0%**  
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

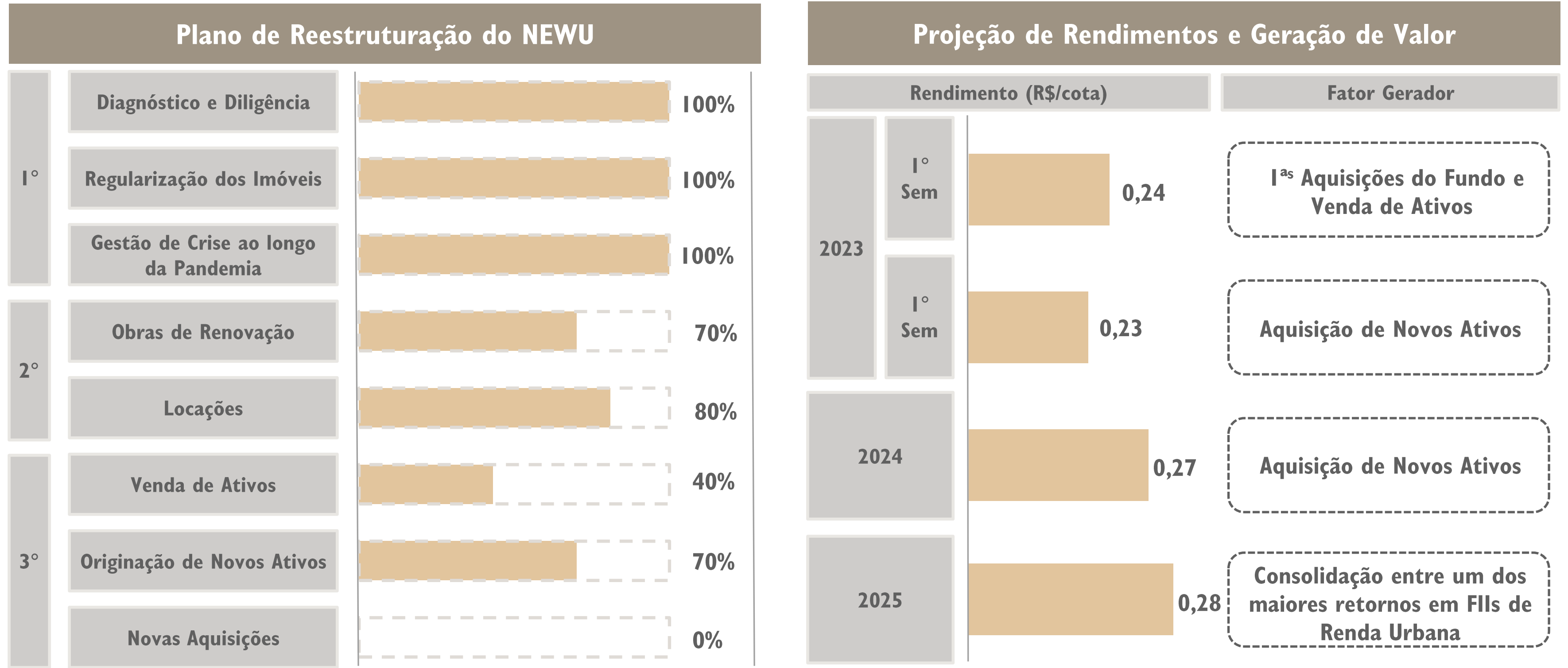
### Taxa de Administração

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

### Taxa de Performance

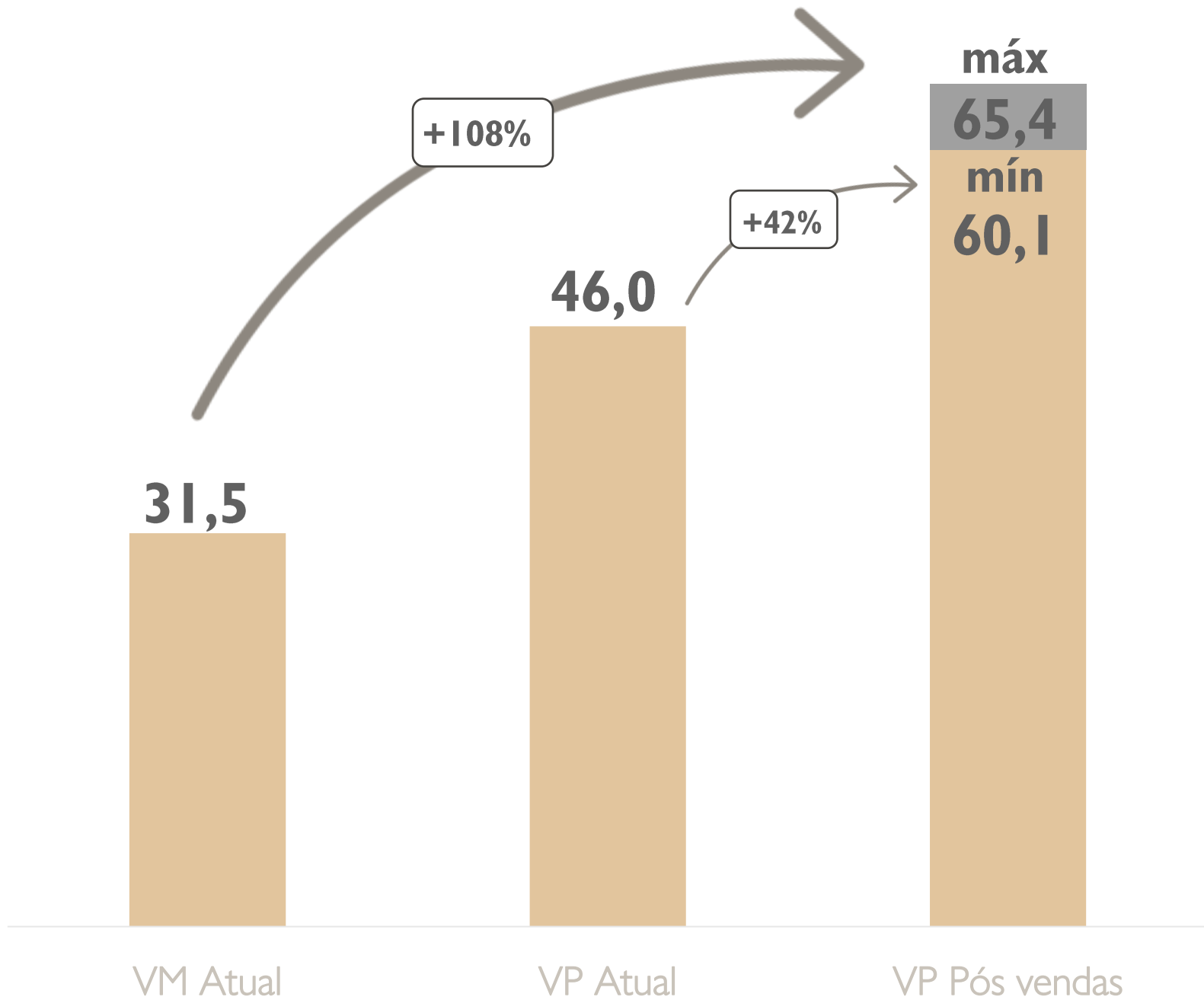
20 % a.a do que exceder 5% +IPCA<sup>(1)</sup>

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



# 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\$17 milhões

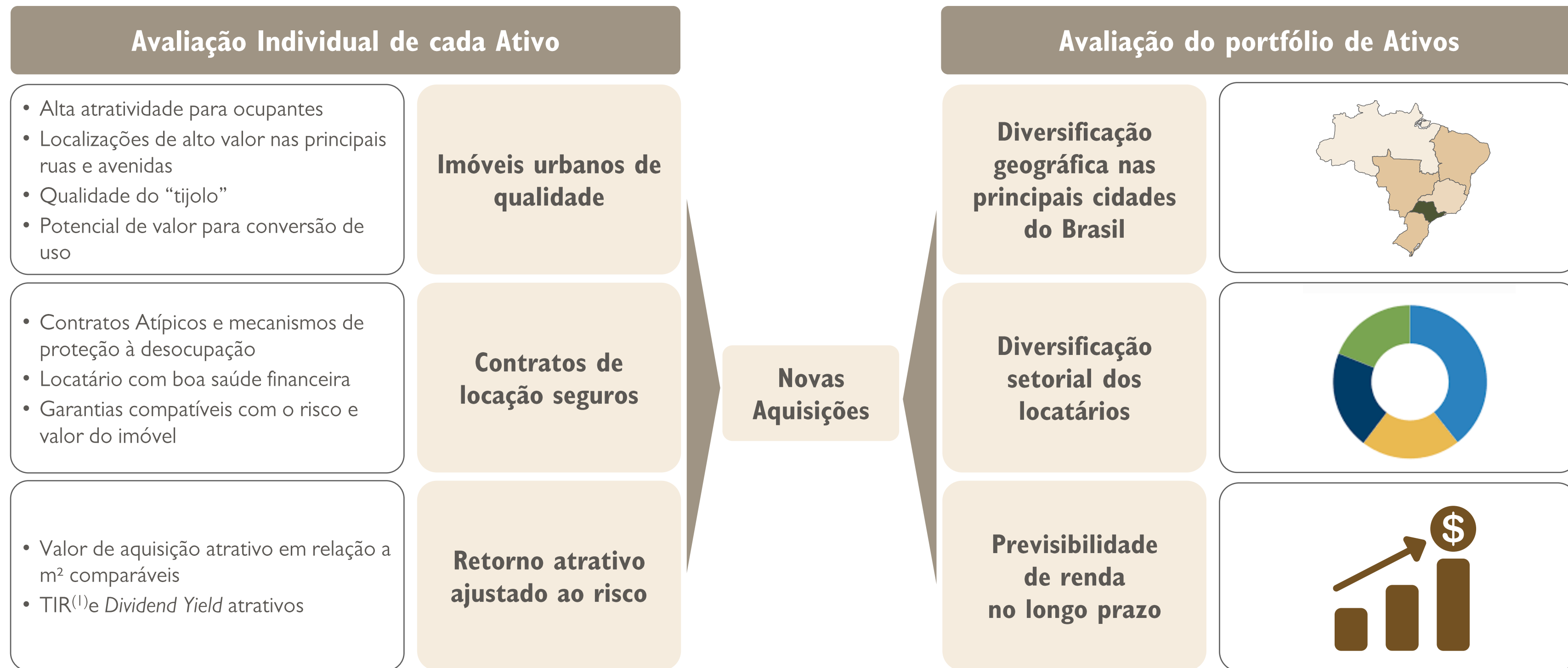
Geração de Valor através de desinvestimentos  
(Milhões de R\$)



| 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 NEWUII 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

É com muita satisfação que anunciamos a distribuição de dividendos de encerramento do semestre do NewPort Renda Urbana de R\$0,09/cota referentes ao mês de dezembro. Tal fato demonstra a melhora considerável que o Fundo teve em seus indicadores de desempenho quando comparados aos últimos semestres.

A determinação do valor de rendimento tem como base a política de distribuição de rendimentos do Fundo e ocorre em linha com a regulação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver.

Quando comparado ao início de 2021, o Fundo apresentou uma redução total de 22,9 p.p. em sua vacância e um aumento de 196% da receita contratada. Com esses fatores, o NOI foi convertido de um prejuízo mensal de aproximadamente R\$66,6 mil, para um lucro mensal de R\$156,6 mil.

A NewPort Real Estate já iniciou processos de desinvestimento e processos de aquisição de novos ativos que darão resultados nos próximos meses. Os desinvestimentos poderão gerar um lucro de aproximadamente R\$23/cota quando a venda de todos os imóveis estiver concluída.

No fechamento de dezembro de 2022, o valor patrimonial da cota foi de R\$67,31 e seu valor de mercado foi de R\$ 41,00.

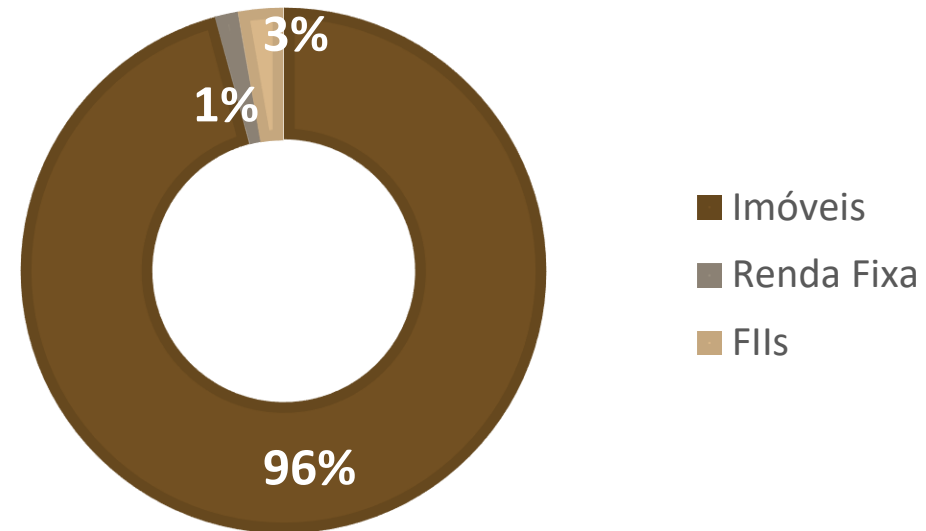
| Demonstrativo de Resultados          |                |                |                  |
|--------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| (Valores em reais: R\$)              | Dezembro-22    | Novembro-22    | Acumulado 2022   |
| Receita de Locação <sup>(1)</sup>    | 283.274        | 230.188        | 2.552.378        |
| Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>   | 0,00           | 0,00           | 0,00             |
| Receita FII <sup>(1)</sup>           | 8.878          | 8.878          | 108.703          |
| Outras Receitas Imobiliárias         | 0,00           | 0,00           | 231.629          |
| Lucro com FII                        | 0,00           | 0,00           | 0,00             |
| Receita CRI <sup>(1)</sup>           | 0,00           | 0,00           | 0,00             |
| Receita Financeira <sup>(1)</sup>    | 0,00           | 6.050          | 47.623           |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>292.152</b> | <b>245.116</b> | <b>2.940.332</b> |
| Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup> | 146.596        | 173.960        | 1.850.240        |
| Despesas Operacionais <sup>(1)</sup> | 143.835        | 100.977        | 1.323.109        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>290.431</b> | <b>274.937</b> | <b>3.173.349</b> |
| <b>Resultado<sup>(1)</sup></b>       | <b>1.721</b>   | <b>-29.821</b> | <b>-233.016</b>  |
| <b>Rendimento<sup>(1)</sup></b>      | <b>66.780</b>  | <b>59.360</b>  | <b>126.140</b>   |
| <b>Rendimento/Cota</b>               | <b>0,09</b>    | <b>0,08</b>    | <b>0,17</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.

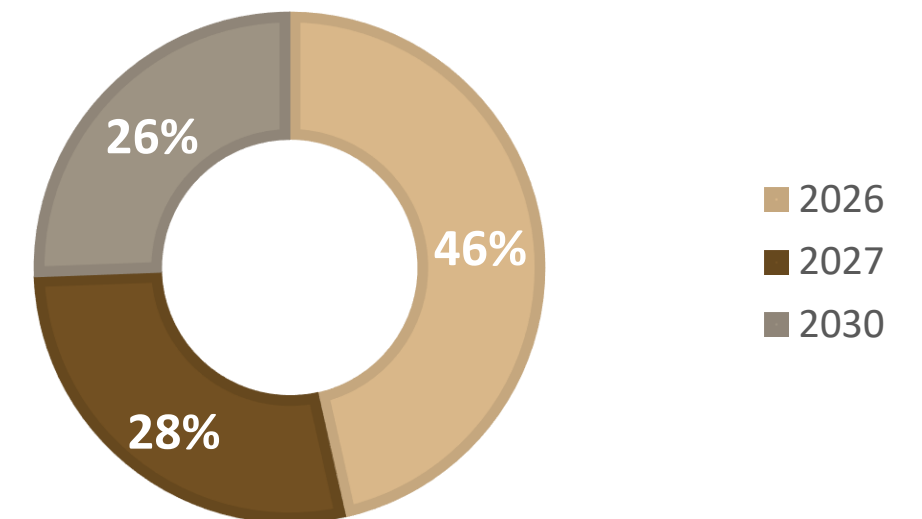
# Carteira Imobiliária do Fundo



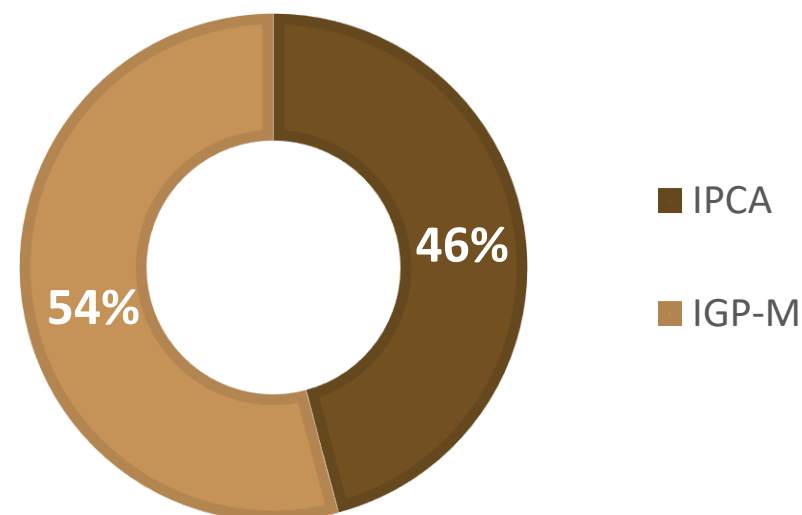
Classes de Ativos (% de ativos)



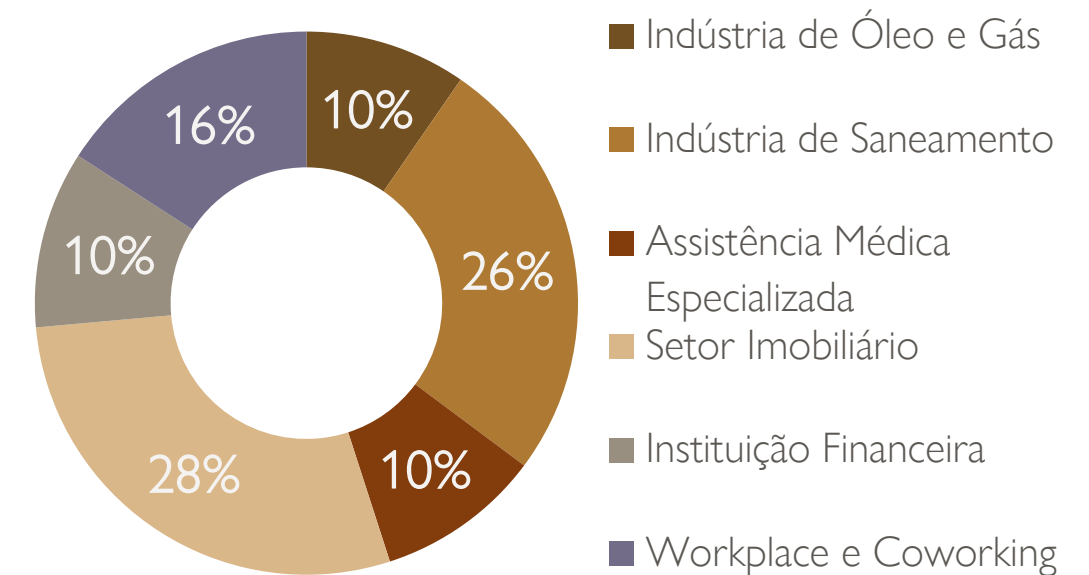
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual (% Receita)



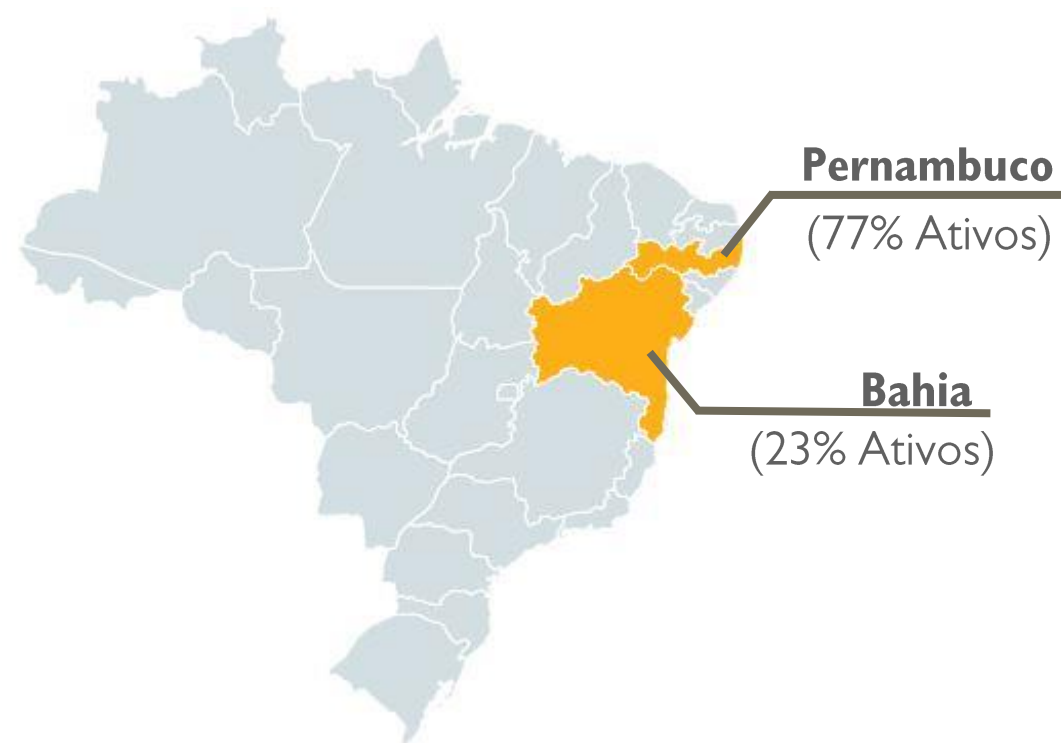
Por Atividades dos Locatários (% Receita)



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

# Carteira Imobiliária do Fundo

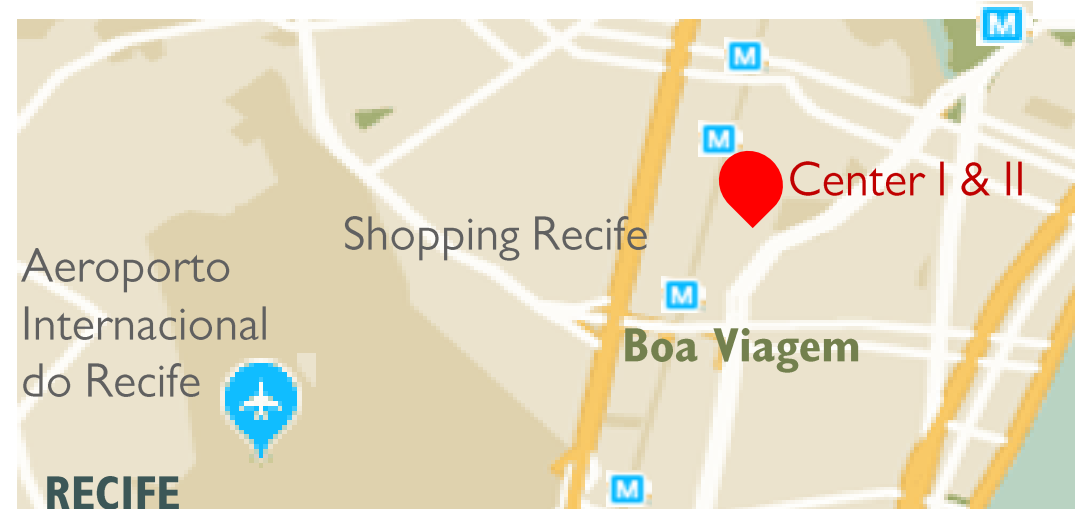
## Receita (% Localização)



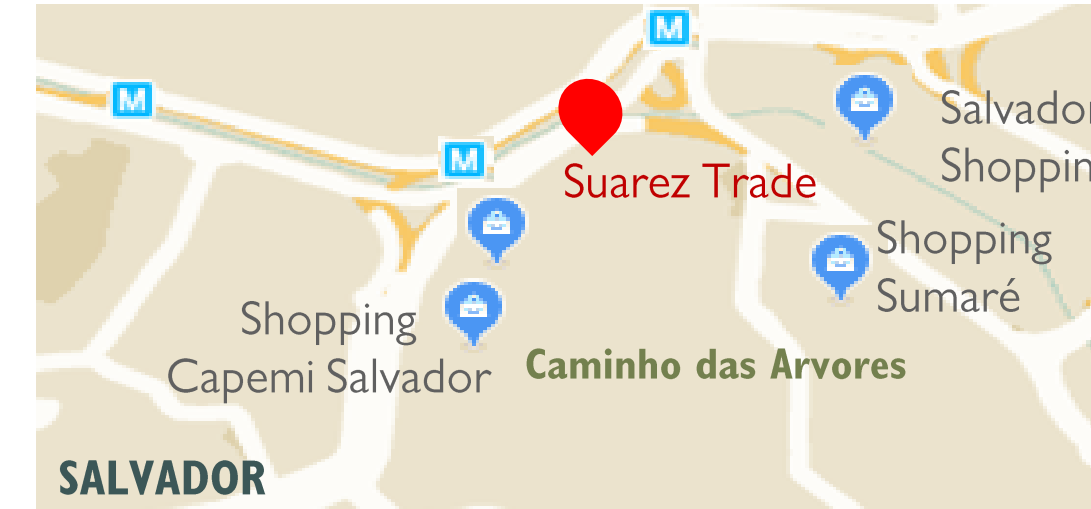
## Dados dos Ativos

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Imóveis                                | <b>3</b>      |
| Área Bruta Locável <sup>(1)</sup> (m²) | <b>12.903</b> |
| Vacância Física                        | <b>47,02%</b> |
| Vacância Financeira                    | <b>47,02%</b> |
| Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)          | <b>44,35</b>  |

## Ativos Recife



## Ativo Salvador



# 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         | M²       | 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 | 43,5% ocupado |

| Contratos de Locação      |               |
|---------------------------|---------------|
| Locatário                 | BRK           |
| Início do contrato        | 07/02/2020    |
| Prazo de contrato (meses) | 120           |
| ABL (m²)                  | 1.850         |
| Aluguel nominal (R\$)     | 77.552        |
| Aluguel nominal (R\$/m²)  | 41,92         |
| Índice de Reajuste Anual  | IGP-M         |
| Mês de Reajuste           | Fevereiro     |
| Aviso Prévio (dias)       | 180           |
| Garantia                  | Seguro Fiança |



|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| ABL:.....                    | 4.248 m²     |
| Participação (%Receita)..... | 25,6%        |
| Vacância.....                | 56,5%        |
| Classificação.....           | Lajes Tipo A |

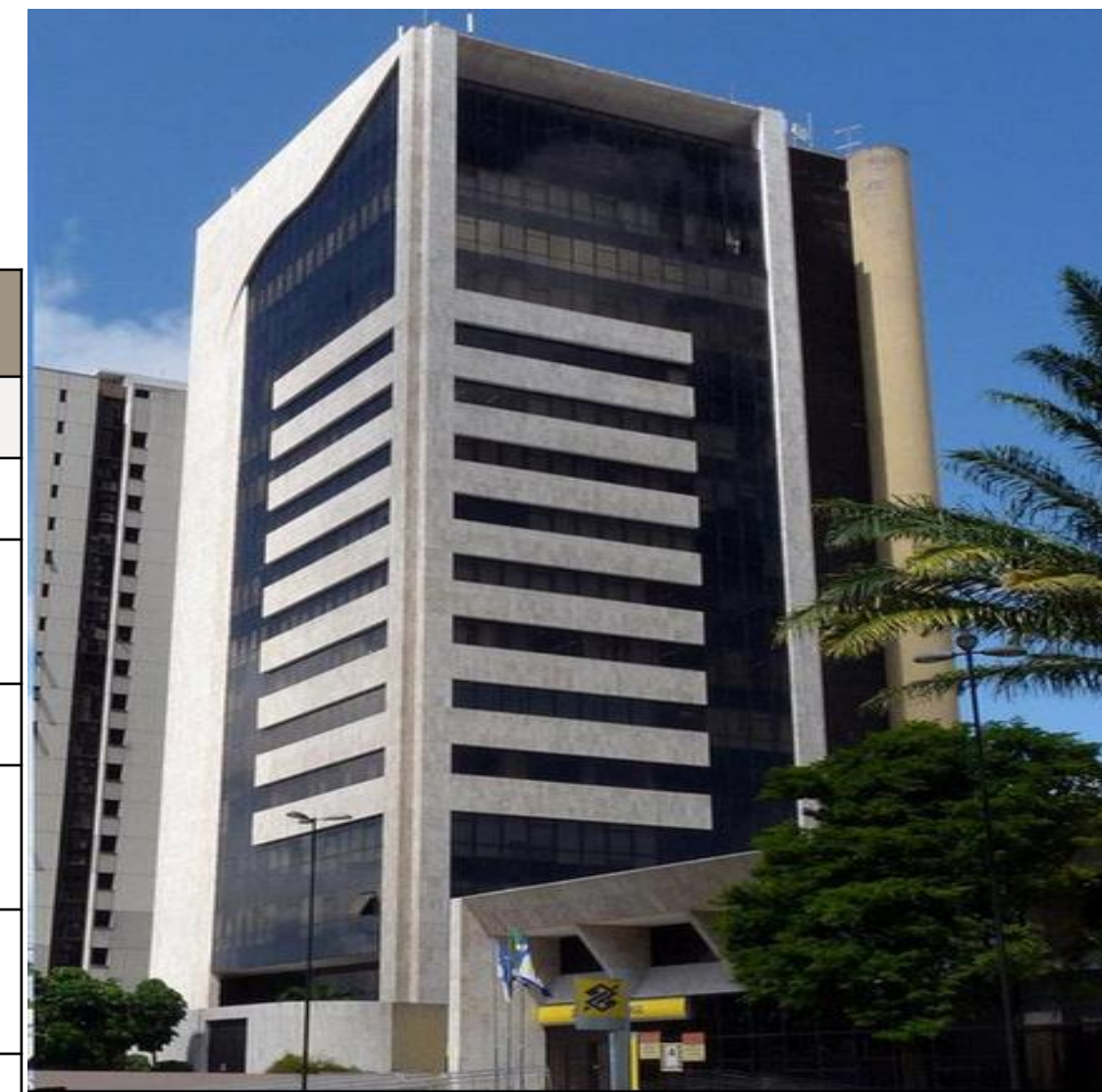
# NEWU – Edifício Empresarial Center II

## Características Gerais do Imóvel

- R. Antº 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          | M²              | Status                       |
| 1001          | 339,67          | Vago                         |
| 1002          | 339,67          | Vago                         |
| 1101          | 339,67          | Vago                         |
| 1102          | 339,67          | Vago                         |
| 1201          | 339,67          | Nogueira Corretores (Jul/21) |
| 1202          | 339,67          |                              |
| 1301          | 339,67          | TT Work                      |
| 1302          | 339,67          |                              |
| 1401          | 658,85          | DUE (Dez/22)                 |
| 1402          | 658,85          |                              |
| <b>Total</b>  | <b>4.035,00</b> | <b>66,3% ocupado</b>         |

| Contratos de Locação      |                 |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Locatário                 | Nogueira        | TT Work         | DUE             |
| Início do contrato        | 29/07/2021      | 18/01/2021      | 01/12/2022      |
| Prazo de contrato (meses) | 60              | 60              | 60              |
| ABL (m²)                  | 679,34          | 679,34          | 1317,7          |
| Aluguel nominal (R\$)     | 33.844          | 29.160          | 52.708          |
| Aluguel nominal (R\$/m²)  | 49,82           | 42,92           | 40,00           |
| Índice de Reajuste Anual  | IGP-M           | IPCA            | IGP-M           |
| Mês de Reajuste           | Julho           | Janeiro         | Novembro        |
| Aviso Prévio (dias)       | 180             | 180             | 180             |
| Garantia                  | Fiança Bancaria | Fiança Bancaria | Fiança Bancaria |



ABL:..... 4.035 m²  
 Participação (%Receita)..... 38,2 %  
 Vacância..... 33,7 %  
 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             | M²       | Status                   |
| 1201             | 385,00   | Vago                     |
| 1202             | 385,00   | Vago                     |
| 1401             | 385,00   | AMO Clínicas<br>(Mar/21) |
| 1402             | 385,00   |                          |
| 1501             | 385,00   | CAIXA (Jul/22)           |
| 1502             | 385,00   |                          |
| 1601             | 385,00   | Vago                     |
| 1602             | 385,00   | Vago                     |
| 1701             | 385,00   | PI Digital<br>(Set/21)   |
| 1702             | 385,00   |                          |
| 2201             | 385,00   | Vago                     |
| 2202             | 385,00   | Vago                     |
| Total            | 4.620,00 | 50,0% ocupado            |

| Contratos de Locação      |               |            |            |
|---------------------------|---------------|------------|------------|
| Locatário                 | AMO           | CAIXA      | PI Digital |
| Início do contrato        | 18/03/2021    | 15/07/2022 | 03/09/2021 |
| Prazo de contrato (meses) | 60            | 60         | 60         |
| ABL (m²)                  | 770,00        | 770,00     | 770,00     |
| Aluguel nominal (R\$)     | 29.791        | 29.542     | 48.133     |
| Aluguel nominal (R\$/m²)  | 38,69         | 38,37      | 62,51      |
| Índice de Reajuste Anual  | IPCA          | IPCA       | IPCA       |
| Mês de Reajuste           | Março         | Julho      | Setembro   |
| Aviso Prévio (dias)       | 180           | 180        | 90         |
| Garantia                  | Seguro Fiança | -          | Caução     |

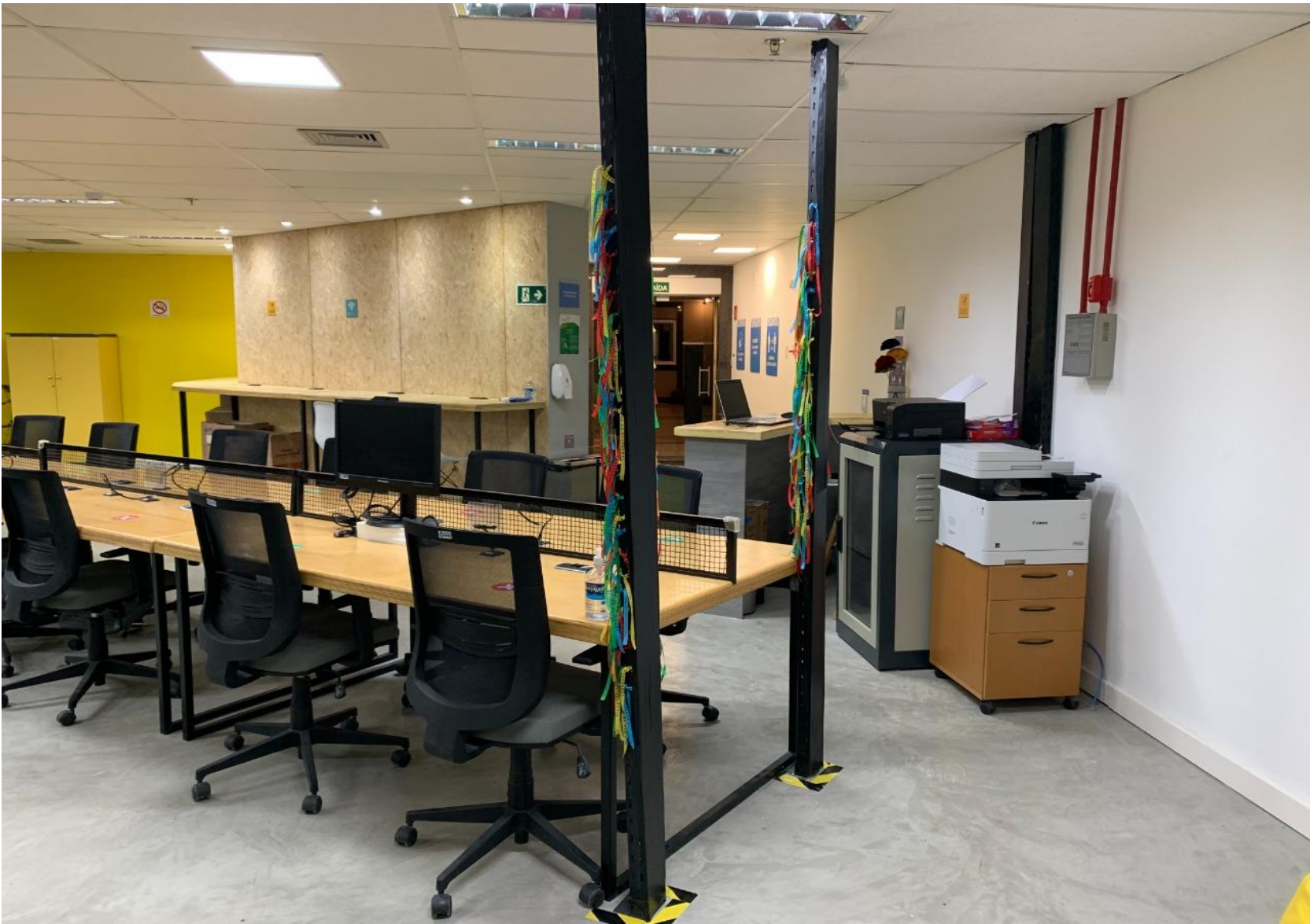


ABL:..... 4.620 m²  
Participação (%Receita)..... 36,3 %  
Vacância..... 50,0 %  
Classificação.....Lajes Tipo BB

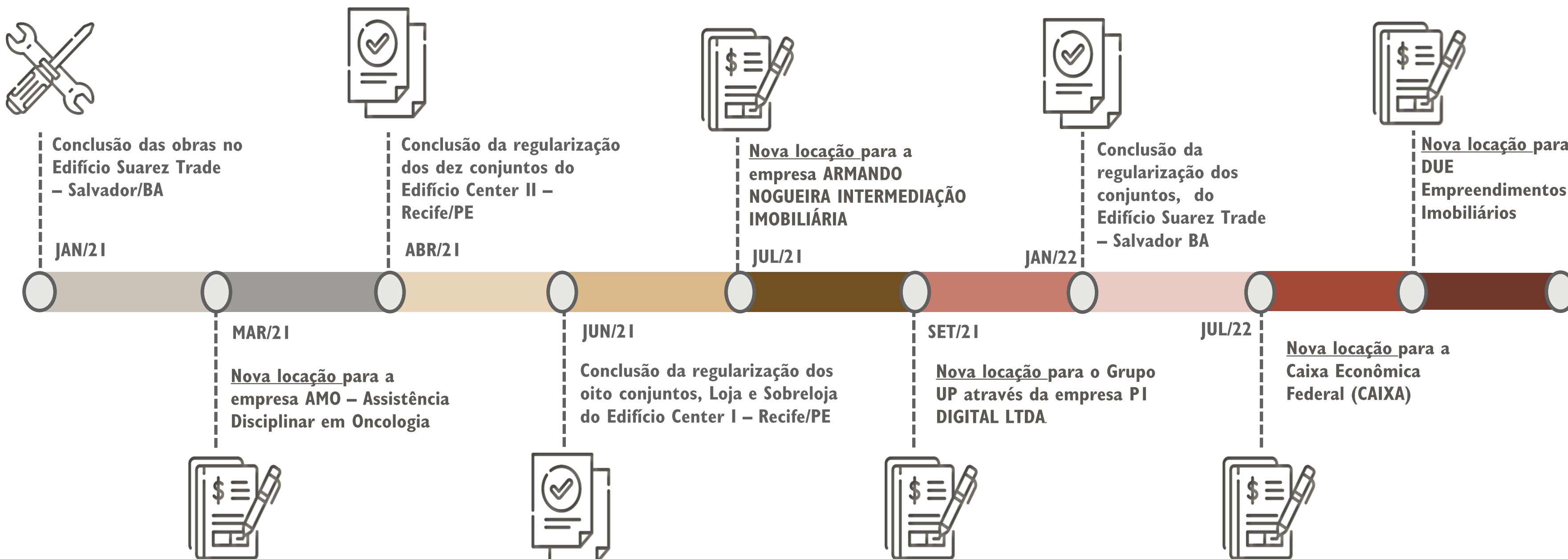
## Foco da Gestão: resultado dos esforços de reestruturação, adequações, locação e venda dos imóveis

Para possibilitar a retomada de distribuição de rendimentos, a equipe de gestão promoveu uma série de locações estratégicas entre 2021 e 2022. Em 2021 foram anunciadas as locações do 14º e 17º andares do Ed. Suarez Trade para Clínica AMO e PI Digital, respectivamente, e o do 12º andar do Ed. Center II para Nogueira Corretores. Em 2022, no mês de julho, anunciamos a locação para a Caixa Econômica Federal no 15º andar do Ed. Suarez Trade. Com a mais nova locação anunciada no Edifício Empresarial Center II, no 14º andar, para a empresa “DUE Empreendimentos Imobiliários”, o Fundo atinge uma melhora considerável em seus indicadores operacionais. A equipe de gestão tem trabalhado para melhorar a administração dos ativos, estando em tratativas para locações e vendas que, quando concluídas, serão objetos de fatos relevantes comunicados ao mercado.

|                                            | Janeiro de 2021           | ...            | Dezembro de 2022                       |
|--------------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------------------------------|
| Locatários                                 | 2                         | + 5 inquilinos | 7                                      |
| Vacância Física                            | 69,9%                     | -22,9 p.p.     | 47,0%                                  |
| Aluguel Mensal Médio (R\$/m2)              | 26,32                     | +68,5%         | 44,35                                  |
| Receita Contratada                         | 102.341                   | +196,2%        | 303.184                                |
| NOI                                        | -66.655                   | -334,9%        | 156.588                                |
| Vencimentos dos Contratos (% Receita)      | 49% - 2021<br>51% - 2022+ | ...            | 46% - 2026<br>28% - 2027<br>26% - 2030 |
| Índices de Reajuste Contratual (% Receita) | 100% - IGP-M              | ...            | 54% - IGP-M<br>46% - IPCA              |



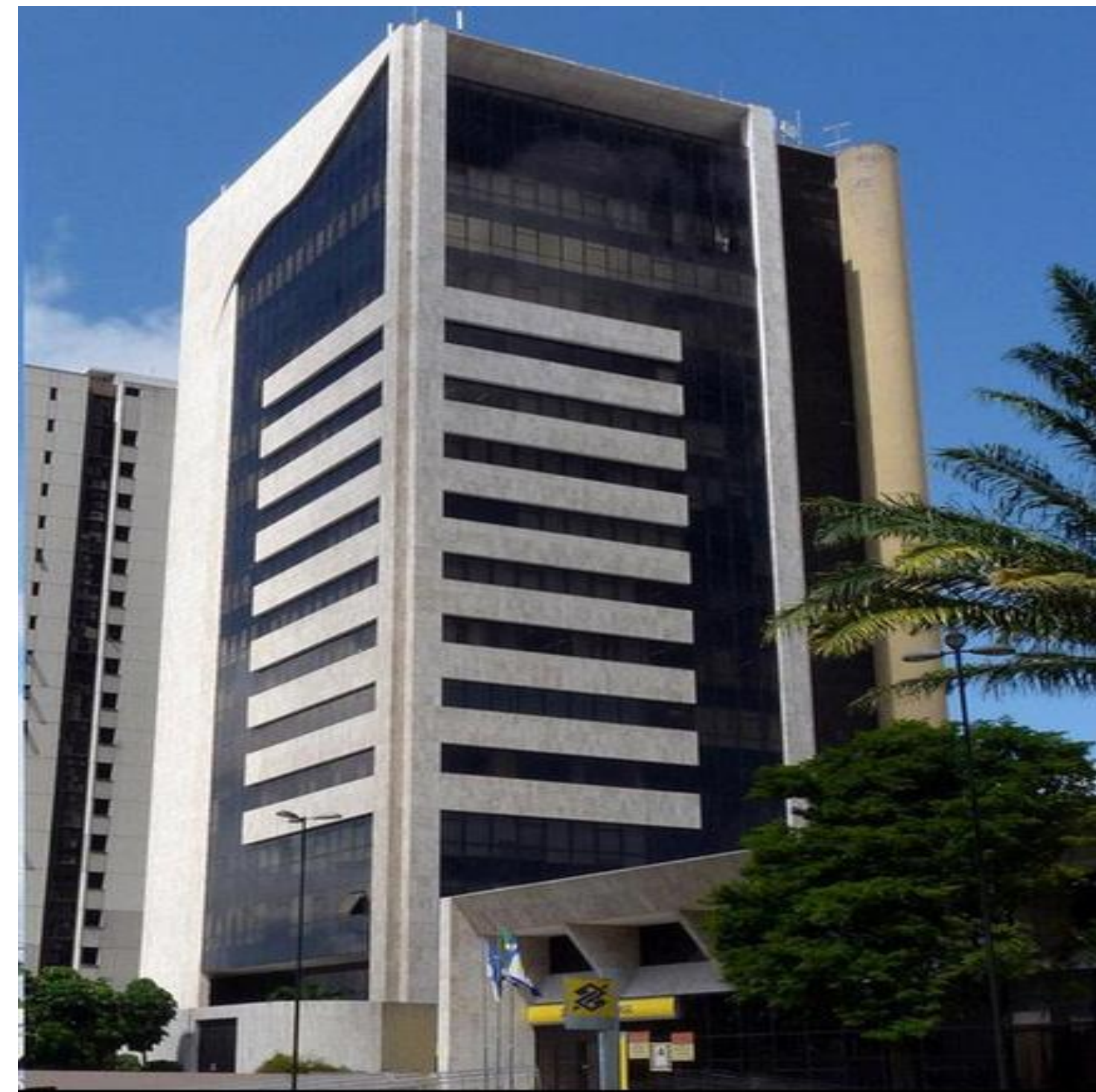
# Foco da Gestão: fatos relevantes ocorridos ao longo do tempo



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

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

O Contrato de Locação tem prazo determinado de 60 (sessenta) 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*<sup>(1)</sup> para investimento em benfeitorias físicas ao imóvel. O valor de locação é de R\$ 52.708,00 (cinquenta e dois mil e setecentos e oito reais) mensais, correspondente a R\$40,00/m<sup>2</sup> (quarenta reais por metro quadrado), corrigidos anualmente pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

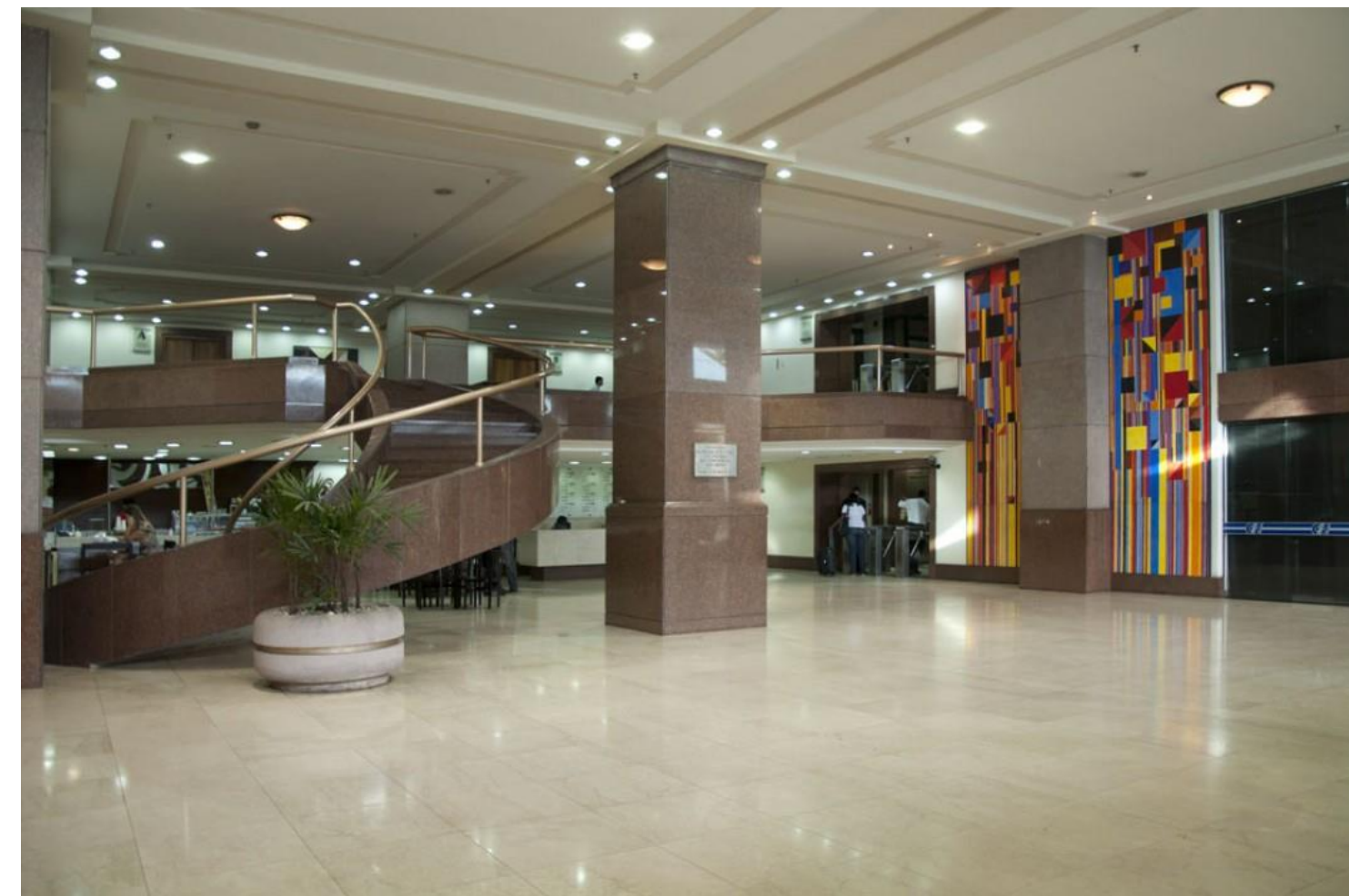


## Locação Ed. Suarez Trade – Caixa Econômica Federal

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/m<sup>2</sup> (quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado), 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 de 2023, 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 |                         |                      |                            |

# 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 – NEWUI I

## RELATÓRIO MENSAL – DEZEMBRO 2022



**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