

**Newport Renda Urbana Fundo de
Investimento Imobiliário
CNPJ nº 14.793.782/0001-78**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 31 de dezembro de 2024, propriedade para investimento no montante de R\$53.200 mil, correspondentes a 92,68% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte do Administrador. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pelo Administrador do Fundo na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pelo Administrador do Fundo, são aceitáveis para suportar a mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78
(Administrado por: Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

Valores em Milhares de Reais

ATIVO		31/12/2024	%PL	31/12/2023	%PL
CIRCULANTE		4.575	5,74	4.890	6,35
Disponibilidades		351	0,61	99	0,19
Bancos conta movimento		351	0,61	99	0,19
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.649	4,61	2.977	5,60
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	4	37.328	2.649	2.977	5,60
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		1.277	2,22	1.515	2,85
HGRU11 - FII CSHG URB	6	10.827	1.277	1.515	2,85
Rendas a receber		298	0,52	299	0,56
Valores a receber de aluguel	5	298	0,52	299	0,56
NÃO CIRCULANTE		53.200	94,90	48.840	94,75
INVESTIMENTO		53.200	94,90	48.840	94,75
Propriedades para investimento	6	53.200	92,68	48.840	91,90
Imóveis para renda		53.200	92,68	48.840	91,90
Edifício Suarez Trade		17.100	29,79	15.560	29,28
Edifício Empresarial Center I		19.350	33,71	17.420	32,78
Edifício Empresarial Center II		16.750	29,18	15.860	29,84
TOTAL DO ATIVO		57.775	100,64	53.730	101,10
PASSIVO					
CIRCULANTE		367	0,65	587	1,10
Encargos a pagar		367	0,65	587	1,10
Amortização a pagar		4	0,01	4	0,01
Taxa de administração a pagar		113	0,20	98	0,18
Provisão de caução		155	0,27	-	-
Auditoria e custódia a pagar		-	-	1	-
Rendimentos a distribuir	10	90	0,16	446	0,84
Outros valores a pagar		5	0,01	38	0,07
TOTAL DO PASSIVO		367	0,65	587	1,10
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		57.408	100,00	53.143	100,00
Cotas integralizadas	12	74.200	129,25	74.200	139,62
Custos relacionados à emissão de cotas		(2.454)	(4,27)	(2.454)	(4,62)
Reservas		1.331	2,32	1.331	2,50
Amortização de cotas	12	(15.000)	(26,13)	(15.000)	(28,23)
Rendimentos distribuídos		(40.327)	(70,25)	(39.555)	(74,43)
Lucros Acumulados		39.658	69,08	34.621	65,16
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		57.775	100,65	53.730	101,10

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78

Administrado por: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Valores em Milhares de Reais

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5	3.582	3.756
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento		4.358	740
Resultado na venda de propriedade para investimento		-	1.797
Despesas de condomínio		(809)	(775)
Compensação de caução		30	117
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(239)	193
Rendimentos de fundos imobiliários		132	129
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		7.054	5.957
Outros Ativos Financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		234	145
Receitas / (despesas) operacionais		(2.251)	(2.860)
Taxa de administração	14	(1.224)	(1.166)
Auditoria e custódia		(68)	(50)
Despesas de consultoria		(19)	(64)
Despesas com advogados		(139)	(94)
Serviços técnicos especializados		-	(567)
Taxa de fiscalização CVM		(14)	(12)
Despesas tributárias		(716)	(719)
Despesas com laudo		(30)	(29)
Outras despesas/receitas operacionais		(41)	(159)
Lucro líquido do exercício		5.037	3.242
Quantidade de cotas integralizadas		742.000	742.000
Lucro/Prejuízo do exercício por cota - R\$		0,0068	0,0044

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78
 Administrado por: Banco Genial S.A.
 CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reservas	Amortização de cotas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(37.804)	31.379	51.652
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	3.242	3.242
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(1.751)	-	(1.751)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(39.555)	34.621	53.143
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	5.037	5.037
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(772)	-	(772)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(40.327)	39.658	57.408

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ N°: 14.793.782/0001-78****Administrado por: Banco Genial S.A.****CNPJ n° 45.246.410/0001-55****DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - Método direto****Valores em Milhares de Reais**

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	3.583	3.690
Resultado de cotas de fundos de investimento	234	145
Pagamento de taxa de administração	(1.209)	(1.163)
Pagamento de auditoria e custódia	(49)	(49)
Pagamento serviços técnicos especializados	-	(567)
Pagamento de consultoria imobiliária	(53)	(64)
Pagamento de despesas com advogados	(119)	(94)
Pagamento de fiscalização CVM	(13)	(12)
Pagamento de tributos	(716)	(715)
Pagamento de taxas condominiais	(802)	(775)
Recebimento de caução	155	-
Pagamento de outras despesas	(90)	(185)
Caixa líquido das atividades operacionais	921	211
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Rendimentos de fundos imobiliários	132	129
Gastos com propriedades para investimento	(2)	(836)
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	-	4.121
Caixa líquido das atividades de investimento	130	3.414
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.127)	(1.373)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.127)	(1.373)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(76)	2.252
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	3.076	824
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	3.000	3.076
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(76)	2.252
Reconciliação do lucro líquido e fluxo de caixa operacional		
Resultado líquido do exercício	5.037	3.242
Conciliação do resultado contábil com o valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo	(4.358)	(740)
Variação ativos financeiros	566	(2.430)
Variação em contas a receber	1	(66)
Variação em contas a pagar	(220)	(69)
Outros valores	(105)	274
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais:	921	211

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII, (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A., (“Administrador”), foi constituído em 20 de dezembro de 2011 e iniciou suas operações em 5 de abril de 2012 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores.

O objeto do Fundo é participar em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimento do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo tem como público-alvo investidores em geral.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis, aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11.

Conforme previsto na nota explicativa nº 22, o Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 31 de março de 2025.

3 Descrição das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por montante de R\$ 3.000 (2023 – R\$ 3.076).

d. Cotas de fundos de renda fixa

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

e. Cotas de fundos de investimentos imobiliários

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

f. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescido o custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

g. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados a valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, os instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

h. Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura, entre outros.

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

i. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

j. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e à mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

k. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas), na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto que aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

l. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Caixa e Equivalentes de Caixa



Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

	31/12/2023			31/12/2023		
	Quantidade	Custo	Valor Mercado	Quantidade	Custo	Valor Mercado
Títulos para Negociação						
Cotas de fundo de renda fixa						
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	37.328	2.371	2.649	46.199	2.912	2.977
Total de títulos e valores mobiliários		<u>2.371</u>	<u>2.649</u>		<u>2.912</u>	<u>2.977</u>

Referem-se a cotas de Fundo de Investimento com liquidez diária e prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5 Rendas a receber

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os valores que compõem o Contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não ocorreram indícios para constituição de provisão para perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa.

Prazo	2024	2023
A vencer – aluguéis	298	299
Total	298	299

Os aluguéis são contabilizados no resultado do Fundo conforme regime de competência. As receitas auferidas e as movimentações de aluguéis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram as seguintes:

Descrição	2024	2023
Saldo a receber de aluguéis	298	299
Recebimentos no exercício corrente	3.583	3.690
Recebimentos de exercício anterior	(299)	(233)
Receitas de aluguéis por competência	3.582	3.756

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Propriedades para investimento

(a) Imóveis para renda Imóvel:

Imóvel: Edifício Suarez Trade

Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº 450 - salas 1.201, 1.202, 1.401, 1.402, 1.501, 1.502, 1.601, 1.602, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 - Salvador - BA.

Metragem:

Área Privativa Total: 4.620 m² (doze salas com 385 m² cada)

Área do Terreno: 6.274 m²

Estágio: Salas 1.201, 1.202, 1.602, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 desocupadas, as demais estão ocupadas.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Imóvel: Edifício Empresarial Center I

Endereço: Rua Padre Carapuceiro nº 733 loja, sobreloja, salas 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401 e 402, Loja e Sobreloja - Recife - PE

Metragem:

Área Privativa Total: 4.248,56 m² (oito salas com 231,25 m² cada, sobreloja com 947,28 m² e loja com 1.451,28 m²)

Área do Terreno: 4.186,10 m²

Estágio: loja e sobreloja desocupadas, as demais salas estão locadas.

Imóvel: Edifício Empresarial Center II

Endereço: Rua Antônio Lumack do Monte, 96, salas 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301, 1.302, 1.401 e 1.402 - Boa Viagem - Recife - PE.

Metragem:

Área Privativa Total: 4.035,06 m² (oito salas (1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301 e 1.302) com 339,67 m² cada e duas salas (1.401 e 1.402) com 658,85 m² cada.

Área do Terreno: 2.850 m²

Estágio: Todas as salas estão locadas.

(b) Valor justo

Os imóveis foram adquiridos em 11 de maio de 2012 e estão avaliados pelo seu valor justo.

Em dezembro de 2024 e 2023, os laudos de avaliação foram elaborados pela Colliers Internacional do Brasil, que utilizou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Capitalização da Renda, de acordo com os critérios estipulados nas normas da ABNT (NBR 14.653-1), do IBAPE (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos) e Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008. ABNT, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-4. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Colliers é uma empresa global e líder em serviços imobiliários e gestão de investimentos, com operações em 68 países, seus especialistas trabalham de forma colaborativa, provendo consultoria estratégica e serviços para gerar valor imobiliário para ocupantes, proprietários e investidores.

Em 31 de dezembro de 2024, o fluxo de caixa futuro dos imóveis foi descontado a uma taxa de 9,75% ao ano (2023: 9,50% ao ano), que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. E a taxa de cap rate utilizada foi de 8,50% ao ano (2023: 8,50% ao ano).

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos nos exercícios está descrita a seguir:

31/12/2024

Edifício	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Suarez Trade	11/05/2012	15.560	-	1.540	17.100
Empresarial Center I	11/05/2012	17.420	-	1.930	19.350
Empresarial Center II	11/05/2012	15.860	2	888	16.750
		48.840	2	4.358	53.200

31/12/2023

Edifício	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Recebimento pela Venda	Resultado na Venda	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Suarez Trade	11/05/2012	17.560			2	(2.002)	15.560
Empresarial Center I	11/05/2012	16.360			15	1.045	17.420
Empresarial Center II	11/05/2012	15.630	(4.121)	1.797	857	1.697	15.860
		49.550	(4.121)	1.797	874	1.750	48.840

Em 30 de abril de 2024 foi divulgado Fato Relevante para informar que o Fundo firmou distrato do contrato de locação referente ao conjunto nº 1202 do Edifício Suarez Trade. Em função do distrato a locatária realizou pagamento de R\$ 39, registrado na rubrica de receitas de aluguéis.

Em 29 de julho de 2024 foi divulgado Fato Relevante para informar que o Fundo celebrou um novo contrato de locação com empresa que atua no setor de saúde para uso não residencial do conjunto nº 1601 do Edifício Suarez Trade.

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 31 de janeiro de 2023, a sala 1002 do imóvel denominado Empresarial Center II, foi vendida pelo valor total de R\$ 1.868, a ser pago na seguinte forma:

- Sinal de R\$ 374 em uma única parcela, no primeiro dia útil após a assinatura do instrumento. Tal valor foi recebido em 02 de fevereiro de 2023;
- Parcela Final de R\$ 1.495, corrigidos pela taxa Selic, a ser paga em até 60 dias após a assinatura do instrumento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo recebeu esta parcela corrigida, no montante total de R\$ 1.765.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 06 de março de 2023, a sala 1001 do imóvel denominado Empresarial Center II, foi vendida pelo valor total de R\$ 1.900, a ser pago na seguinte forma:

- Sinal de R\$ 570, sendo R\$ 300 pagos na assinatura do documento e R\$ 270 a serem pagos 30 dias após a assinatura do instrumento. Tais valores foram recebidos pelo Fundo em 08 de março de 2023 e 11 de abril de 2023, respectivamente;
- Parcela Final de R\$ 1.330, corrigidos por IPCA, a ser paga em até 90 dias após a assinatura do instrumento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo recebeu esta parcela corrigida, no montante total de R\$ 1.412.

(d) *Manutenção e reparos de imóveis para renda*

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve despesas de manutenção e reparos de imóveis. Sendo assim, não houve utilização da reserva estatutária para o pagamento de tal gasto, permanecendo o saldo de R\$ 1.331.

A reserva estatutária foi constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, devendo ser comunicado previamente aos cotistas a utilização desta reserva.

A referida reserva ocorre por meio da retenção de até 5% do valor a ser distribuído aos cotistas nos semestres. Entende-se por despesas extraordinárias, aquelas que se refiram aos gastos não rotineiros de manutenção dos imóveis, enumeradas no parágrafo único do art. 22 da lei do inquilinato, nº 8.245 de 1991.

ii. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Fundo/código	31/12/2024			31/12/2023		
	Quantidade	Participação do Fundo	Valor Mercado	Quantidade	Participação do Fundo	Valor Mercado
FII CSHG URB (HGRU11)	10.827	0,05	1.277	10.827	0,06	1.515

O Fundo Imobiliário Patria Renda Urbana FII (antigo CSHG Renda Urbana) foi constituído em janeiro de 2018 e tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento.

Sua política de investimentos consiste na aplicação de recursos para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial.

O Fundo Imobiliário Patria Renda Urbana FII é administrado pelo Banco Genial S.A.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7 Gerenciamento de riscos

a. Tipos de riscos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas.

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário: Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo.

Liquidez Reduzida: Os fundos de investimento imobiliários contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas, os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas Cotas no mercado secundário.

Valor Mobiliário X Propriedade dos Imóveis: Apesar de os fundos de investimento imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de Cotas dos fundos de investimento imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Crescimento do PIB e da Renda Per Capita: O desenvolvimento do mercado de locações de salas comerciais depende diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto – PIB) e da renda per capita. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda per capita poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda dos valores de aluguéis de salas comerciais.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos Relativos ao Mercado Imobiliário: O Fundo destinará, prioritariamente, todos os recursos recebidos na subscrição de suas Cotas para aquisição dos Ativos Alvo.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração dos Ativos Alvo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data de funcionamento do Fundo poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as suas atividades e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas, bem como serem realizadas obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso aos Ativos Alvo.

As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Apesar da expectativa de que existam boas possibilidades de retorno, através locação, arrendamento ou usufruto dos ativos investidos, não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, arrendadas ou em usufruto sendo que, em caso de vacância de qualquer imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os quotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Despesas Extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras.

Avaliação dos Imóveis: O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis para posterior exploração. Nos termos do Regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, o Fundo poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Oscilação de Preços: O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, Cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários integrantes da carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas. Os ativos financeiros que integrarão a carteira do Fundo estão sujeitos às oscilações de preços e Cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas.

Rentabilidade: O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, do desempenho das locações dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimentos, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Consultora Imobiliária ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Exposição do Fundo a Riscos de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos a título de locação ou arrendamento dos imóveis. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito inerentes aos negócios realizados. Na eventualidade de não renovação dos respectivos contratos ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes às demandas existentes, não sendo a instituição administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação ou arrendamento dos imóveis a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

Condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei n.º 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21 de dezembro de 2021”). Os efeitos da Decisão de 21 de dezembro de 2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21 de dezembro de 2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

Considerando o atual efeito suspensivo da decisão deferido pela CVM, o Administrador entende que tais discussões não produzem nenhum tipo de efeito ao Fundo na referida data base.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, ao risco de crédito, ao risco sistêmico, às condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Desse modo, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o Cotista.

Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e dos seus contratos de locação.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá, mediante prévia recomendação do Consultor Imobiliário, contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

9 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código NEWU11.

Nos exercícios foram negociadas aos preços de fechamento efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

2024		2023	
Data	Preço de Fechamento em R\$	Data	Preço de Fechamento em R\$
Janeiro	75,00	Janeiro	43,80
Fevereiro	75,88	Fevereiro	62,00
Março	75,88	Março	69,70
Abril	77,84	Abril	70,02
Maio	82,00	Maio	69,99
Junho	74,80	Junho	72,47
Julho	80,44	Julho	73,35
Agosto	79,98	Agosto	73,00
Setembro	78,99	Setembro	74,88
Outubro	76,19	Outubro	74,50
Novembro	78,20	Novembro	83,99
Dezembro	88,69	Dezembro	79,00

10 Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, artigo 1º, distribui mensalmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa. A Lei nº 12.024/2009, de acordo com o artigo 15, deu nova redação ao artigo 16-A da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, alterando a compensação do imposto de renda retido na fonte das aplicações financeiras efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário.

A compensação do imposto de renda deverá ser efetuada proporcionalmente à participação dos cotistas pessoas jurídicas e pessoas físicas não sujeitas à isenção do IR.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo efetuou a distribuição de resultados no montante de R\$ 772 (2023: R\$ 1.751), proveniente do lucro líquido financeiro originado por suas atividades operacionais.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	Semestre findo em 31/12/2024	Semestre findo em 30/06/2024	Semestre findo em 31/12/2023	Semestre findo em 30/06/2023
Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.704	333	3.053	189
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(4.656)	(296)	(2.050)	(193)
Ajuste a valor justo e resultado na venda	(4.358)	-	(1.751)	-
Aluguéis a receber do semestre/exercício	(298)	(296)	(299)	(193)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	414	438	429	568
Passivo circulante	113	98	137	310
Ajuste a valor justo	-	-	-	-
Lucro na venda de imóveis	-	-	-	-
Recebimento de aluguéis de períodos anteriores	296	299	292	233
Outros	5	41		25
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	18	153	96
Rendimento de aplicação financeira	-	18	153	96
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(98)	(137)	(399)	(94)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	364	356	1.186	566
Rendimentos apropriados no período	348	423	1.187	564
% Distribuído (*)	95,60%	118,82%	100,08%	99,65%
Rendimentos apropriados referentes ao exercício anterior	-	-	-	-
Rendimentos pagos referentes ao período anterior	51	445	104	66
Rendimentos pagos referentes ao período vigente	255	374	742	462
Rendimentos a distribuir no período seguinte	90	425	446	104

11 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade média ponderada de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
31 de dezembro de 2024	53.080	77,3694	742.000	8,03
31 de dezembro de 2023	51.150	71.2168	742.000	2,89

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade auferida está apresentada com os efeitos da distribuição dos rendimentos e da amortização de cotas.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12 Emissões, resgates e amortizações de cotas

A primeira emissão de cotas foi composta de até 742.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100 cada, na data da emissão, perfazendo a oferta total o montante de R\$ 74.200 em série única, sendo a aquisição mínima inicial por cotista de 50 cotas, totalizando o volume inicial mínimo de aplicação de R\$ 5

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e artigo 9º da Instrução CVM 472/2008, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram emissão e resgate de cotas.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 17 de junho de 2020 foi deliberada a amortização parcial de cotas do Fundo, no valor bruto de R\$ 15.000, paga aos Cotistas no dia 24 de junho de 2020.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo possuía 742.000 cotas pelo montante de R\$ 74.200.

13 Prestadores de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestor	GGP Gestão de Patrimônio Ltda.
Consultor Imobiliário:	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

14 Remuneração da Administração

a. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, é devida uma taxa de administração, dividida entre o Administrador, Consultor Imobiliário e Custodiante, equivalente a: (i) Durante os primeiros 90 dias (“Prazo de Transição”) de vigência do Regulamento que passou a vigorar em 16 de março de 2020, taxa de administração de 0,48% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Após o Prazo de Transição, a taxa de administração segue as seguintes regras:

- I. Independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passa a ser de 0,95% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado igual ou inferior a R\$ 500.000; ou
- II. Independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passa a ser de 0,85% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$ 500.000 e igual ou inferior a R\$ 1.000.000; ou
- III. Independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passa a ser de 0,75% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$ 1.000.000; e
- IV. Deve ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 93, uma vez transcorrido o Prazo de Transição, valor esse que será atualizado anualmente, a partir de 16 de março de 2020, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

A Taxa de Administração é paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços vencendo-se a primeira mensalidade no 5º dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de capital no Fundo.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente e paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração.

A despesa de taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.224 (2023: R\$ 1.166).

b. Taxa de performance

O Fundo paga ao Consultor Imobiliário uma taxa de performance equivalente a 20% ao ano do que exceder o IPCA mais 5%, que calculada e paga por Cota (“Taxa de Performance” ou “TP”), de acordo com a fórmula abaixo:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Sendo:

CB = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário das Cotas do Fundo no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior;

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividido pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 5,0% ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde o início da 16 de março de 2020 até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

O Consultor Imobiliário poderá optar, a seu exclusivo critério, por receber os pagamentos devidos a título de Taxa de Performance em parcelas, que podem ser mensais e sucessivas, ao invés de parcela única.

No que se refere à Taxa de Performance, deve-se observar, adicionalmente, o disposto a seguir:

- I. A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: (a) quando da liquidação antecipada do Fundo; ou (b) quando da destituição do Consultor Imobiliário, por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas no Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada; ou (c) quando da modificação deste Regulamento que reduza a Taxa de Performance ou modifique sua forma de cobrança, sendo que, nas hipóteses das alíneas “a”, “b” e “c”, a cobrança será realizada quando da precificação da cota após a obtenção da laudo avaliação atualizado.
- II. Nos casos definidos nas alíneas “a”, “b” e “c” acima, o Administrador deverá contratar, às expensas do Fundo, um laudo de avaliação realizado por uma empresa especializada de primeira linha definida de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, para atribuir valor aos ativos do Fundo. O resultado dessa avaliação será usado para atualizar o valor do patrimônio líquido do Fundo (“PL Atualizado”), independentemente de deliberação da Assembleia Geral, e, consequentemente, determinar o valor da Taxa de Performance, que, neste caso, será cobrada e deverá ser paga assim que o Fundo possua caixa para tanto, sendo que, a fórmula de cálculo da Taxa de Performance nestes casos será:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DYBenchmark)] + 20\% \times [(PL / QC) - CB]$$

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Sendo:

CB = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário por Cota do Fundo no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividida pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 5,00% ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

PL = Valor de Venda dos Ativos do Fundo no caso definido na alínea “a” do inciso I deste Parágrafo; ou

PL atualizado nos casos definidos na alínea “b” e “c”.

QC = Quantidade de cotas do Fundo.

- III. No caso definido na alínea “b” do inciso I, acima, o FUNDO deverá pagar, adicionalmente, por conta da destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, uma multa em valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da remuneração a ser recebida pelo Consultor Imobiliário nos próximos 12 (doze) meses considerando constante o valor de mercado do Fundo da data da Assembleia
- IV. No caso definido na alínea “b” acima, o Fundo deve cumprir o prazo de 90 dias contados a partir da data da Assembleia até a efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Especializada, sendo que o Consultor Imobiliário deverá exercer suas atribuições descritas no Contrato de Consultoria Especializada e neste Regulamento e receber a respectiva remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga de forma *pro rata temporis*.

O pagamento da Taxa de Performance, nos termos dos itens I, II e III acima, será calculado de forma *pro rata die* para quitação dos valores devidos ao Consultor Imobiliário. Ainda, tais valores devidos ao Consultor Imobiliário, serão pagos em 1 ou em até 12 parcelas mensais e sucessivas, na(s) próxima(s) data(s) de pagamento de rendimentos aos Cotistas, corrigidas e desde que o Fundo possua caixa para tanto. Assim, a quantidade de parcelas de pagamento ora mencionada, poderá ser aumentada, caso o Fundo não possua caixa suficiente para realizar tais pagamento em até 12 parcelas.

A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais (“SELIC”) desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve provisão de taxa de performance.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Taxa de Reestruturação do Portfólio

O Consultor Imobiliário faz jus a uma taxa de reestruturação do portfólio de imóveis equivalente a 2% do valor de venda dos imóveis integrantes do Fundo no início da vigência do regulamento (“Imóveis Iniciais”), acrescida de 20% sobre o ganho obtido na alienação ou venda de quaisquer Imóveis Iniciais da parcela que exceder o valor de R\$2.500/m2 aplicado sobre a área ABL. (“Taxa de Reestruturação do Portfólio”).

Para fins de metodologia de cálculo da Taxa de Reestruturação do Portfólio, será considerado o ganho na alienação dos imóveis a diferença positiva entre o valor de R\$2.500/m2 aplicado sobre a área ABL e o valor efetivo recebido de cada alienação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não incorreu em despesas de reestruturação de portfólio. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a venda das salas 1.001 e 1.002 do Edifício Empresarial Center II. O Consultor Imobiliário fez jus ao montante de R\$577 pela taxa de reestruturação.

15 Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 351 (2023: R\$ 99), se encontra apresentado na rubrica “Bancos conta movimento” do Balanço Patrimonial.

Despesas com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

Transações	Prestador	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	261	245
Taxa do consultor imobiliário	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	948	906
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	15	14
		<u>1.224</u>	<u>1.166</u>
Passivo	Prestador	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	32	21
Taxa do consultor imobiliário a pagar	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	79	76
Taxa de custódia a pagar	Banco Genial S.A.	1	1
		<u>113</u>	<u>98</u>

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

17 Tributação

Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Informamos que o Administrador, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou serviços da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que determinam, principalmente, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

19 Demandas judiciais

O Fundo é parte em processo de natureza cível em uma ação de cobrança, no polo ativo, decorrente de cobrança de aluguéis em razão do tempo em que a TT Work reteve indevidamente as chaves de unidades imobiliárias do Fundo. Para este processo o Fundo efetuou no dia 06 de setembro de 2021 depósito judicial, no montante de R\$10, para pagamento de custas iniciais do processo. Os assessores jurídicos do Fundo analisaram a questão e classificaram a probabilidade de perda com possível.

O Fundo também é parte em processo de natureza cível em uma ação de procedimento comum de cobrança, no polo passivo, decorrente de ação de reintegração cumulada com obrigação de fazer cumulada com danos materiais. Os assessores jurídicos do Fundo analisaram a questão e classificaram a probabilidade de perda como possível cujo valor da causa é de R\$691.

20 Direito de voto

O direito de voto do Fundo em reuniões ou assembleias das sociedades investidas e dos detentores de ativos investidos pelo Fundo será exercido pelo Administrador ou por representante legalmente constituído, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, sempre que o exercício do direito de voto referir-se a imóvel integrante, direta ou indiretamente, da carteira do Fundo.

21 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos – 31/12/2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.649	-	2.977
Cotas de fundos imobiliários	1.277	-	-	1.515
Propriedades para investimento	-	-	53.200	48.840
Total do ativo	1.277	2.649	53.200	57.126

Ativos - 31/12/2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.977	-	2.977
Cotas de fundos imobiliários	1.515	-	-	1.515
Propriedades para investimento	-	-	48.840	48.840
Total do ativo	1.515	2.977	48.840	53.332

22 Informações adicionais

a. Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

23 Eventos subsequentes

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
15/01/2025	R\$ 89
14/02/2025	R\$ 52
18/03/2025	R\$ 52

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4