

# NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWUI I

Relatório Mensal – Outubro de 2022

## Mensagem aos investidores

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

O Fundo encerra esse mês apresentando melhora em seus indicadores de desempenho, quando comparados aos do semestre anterior. Essa melhora é resultado das medidas tomadas pela equipe de gestão ao longo dos últimos anos, focadas em esforços de regularização, atualização e comercialização dos ativos na busca pela retomada dos resultados operacionais positivos do Fundo. Quando comparado ao início de 2021, período crítico da pandemia e quando este atingiu o pico de vacância, conseguimos reduzir a vacância física em 12,7 p.p e aumentar o aluguel médio por  $m^2$  em 58,01%, elevando a receita total contratada em 124,26%. Apresentaremos mais informações da evolução da ocupação dos ativos ao longo do relatório.

Continuamos avançando no processo de ocupação das áreas vagas dos ativos do Fundo, através de contratos de locação seguros e locatários com bom perfil de crédito. A equipe de gestão está em fase final de assinaturas de mais um contrato de locação com prazo de 5 anos com uma empresa de destaque no setor imobiliário de Pernambuco, no Edifício Empresarial Center II. Essa locação representará mais um passo importante para melhora dos indicadores financeiros do portfólio de ativos e retomada do Fundo. Assim que concluída, informaremos os detalhes ao mercado através de Fato Relevante.

A equipe de gestão mantém o foco nas ações de crescimento e renovação do portfólio de imóveis do Fundo, avançando em processos de aquisição de ativos, priorizando (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco baseado em geração de renda e potencial de apreciação.

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

## Destques do Fundo

R\$ **28,0** Milhões  
 Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

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

R\$ **2.169**  
 Valor de mercado/ $m^2$

**1.745**  
 Investidores

**12.903**  
 $m^2$  de ABL<sup>(1)</sup>

**57,2%**  
 de Vacância

**3** Imóveis

**6** Locatários

Informações gerais do Fundo  
 LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

### NewPort Renda Urbana

Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
 ("NewPort Renda Urbana FII", "Fundo" ou "NEWUII")  
 CNPJ: 14.793.782/0001-78

#### Objetivo do Fundo:

O Fundo tem como propósito a participação em empreendimentos imobiliários, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, priorizando a aquisição de imóveis institucionais ou comerciais, podendo ser lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, imóveis comerciais ou institucionais, bem como outros ativos permitidos aos FIs.

#### Início das atividades:

Abril de 2012

#### Administrador:

Banco Genial S.A.

#### Código de Negociação:

NEWUII

#### Taxa de Administração

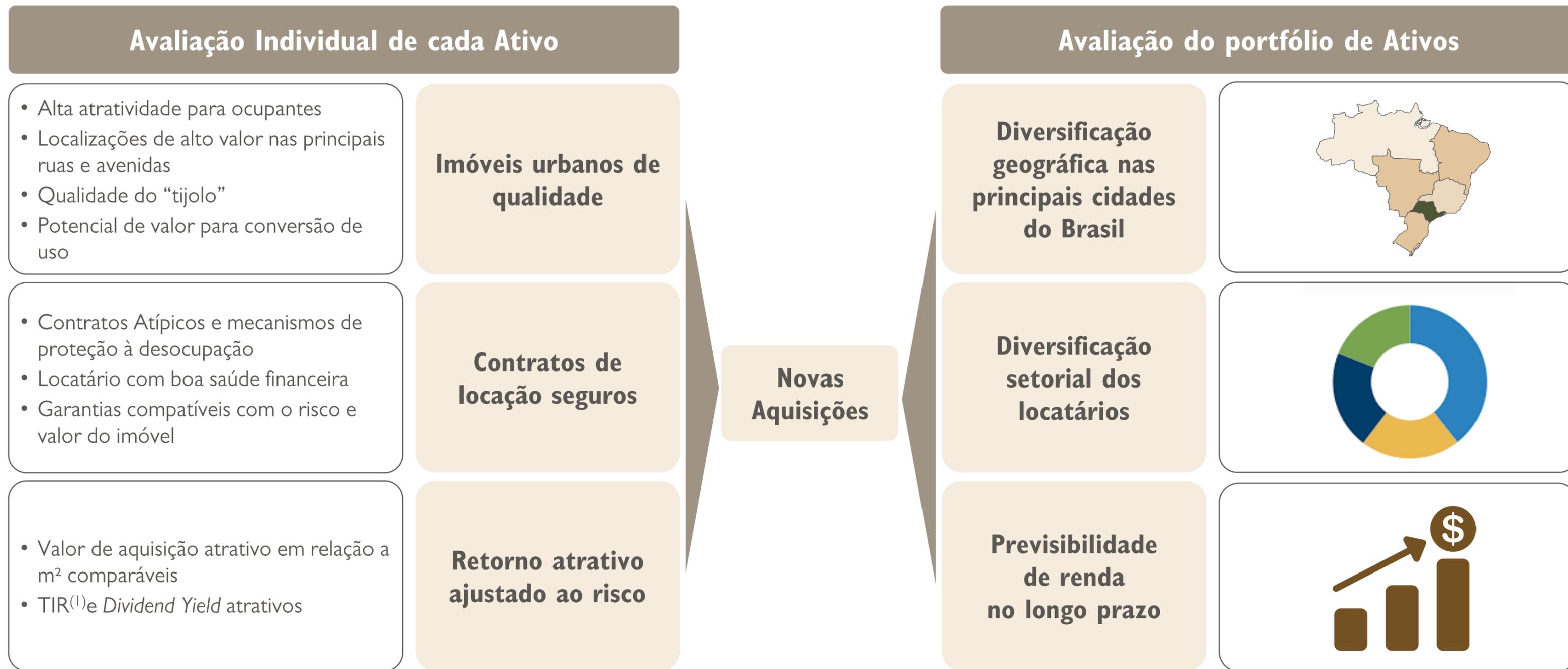
0,95% a.a do Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

#### Taxa de Performance

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

# 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

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

O NewPort Renda Urbana FII encerra o mês de outubro demonstrando melhora em seus indicadores de desempenho quando comparados ao semestre anterior. Projetamos a retomada da distribuição de rendimentos nos próximos meses.

A equipe de gestão possui expectativas de assinar nos próximos dias mais um contrato de locação no Ed. Empresarial Center II, que representará mais um passo importante para melhora nos indicadores financeiros do Fundo.

Em relação aos resultados, o aumento das receitas de locação, quando comparadas às do mês anterior, devem-se principalmente ao início do recebimento dos aluguéis da nossa locatária Caixa Econômica Federal.

Além disso, tivemos no mês de outubro o reajuste na parcela fixa de aluguel da nossa locatária PI Digital, representando um aumento de 8,73% em relação ao valor anterior.

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

No fechamento de outubro de 2022, o valor patrimonial da cota foi de R\$67,39 e seu valor de mercado foi de R\$ 37,72.

### Demonstrativo de Resultados

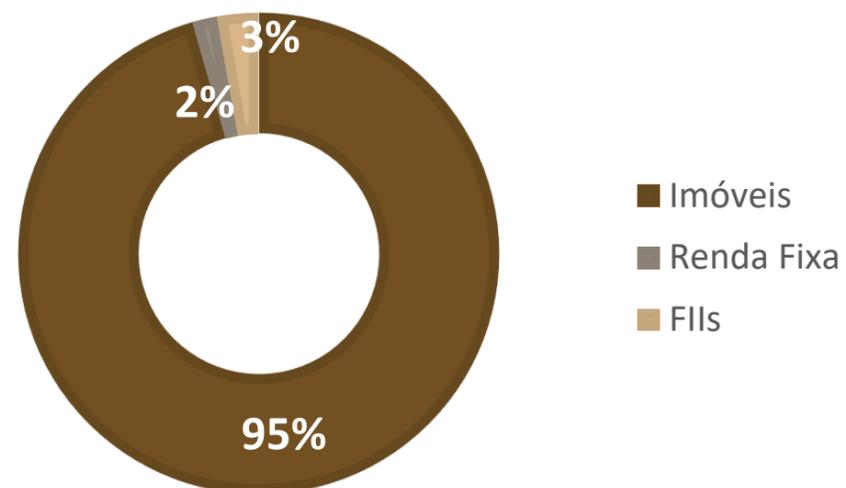
(Valores em reais: R\$)	Outubro-22	Agosto-22	Acumulado 2022
Receita de Locação <sup>(1)</sup>	277.336	197.756	2.038.916
Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>	0	0	0
Receita FII <sup>(1)</sup>	8.878	8.878	90.947
Outras Receitas Imobiliárias	0	160.640	231.629
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI <sup>(1)</sup>	0	0	0
Receita Financeira <sup>(1)</sup>	1.872	1.404	41.573
<b>Total de Receitas</b>	<b>288.086</b>	<b>368.678</b>	<b>2.403.064</b>
Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup>	141.962	145.774	1.529.684
Despesas Operacionais <sup>(1)</sup>	101.398	97.008	1.078.297
<b>Total de Despesas</b>	<b>243.359</b>	<b>242.782</b>	<b>2.607.981</b>
<b>Resultado<sup>(1)</sup></b>	<b>44.727</b>	<b>125.896</b>	<b>-204.917</b>
<b>Rendimento<sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</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.

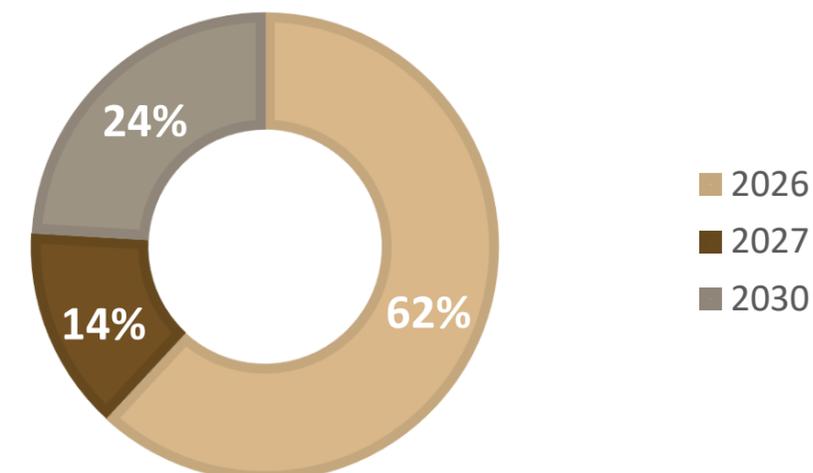
# Carteira Imobiliária do Fundo



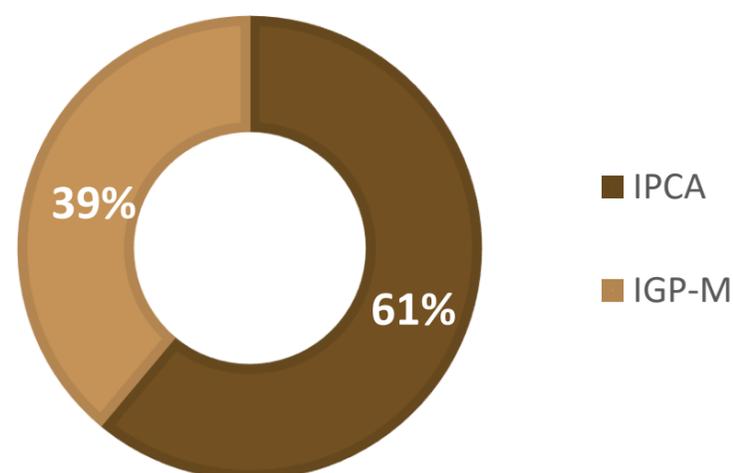
**Classes de Ativos (% de ativos)**



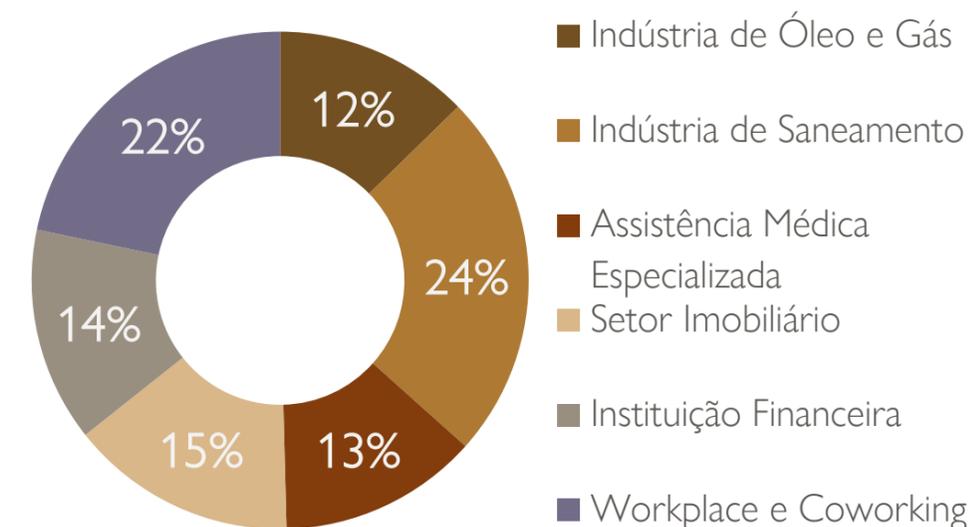
**Vencimentos dos Contratos (% Receita)**



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



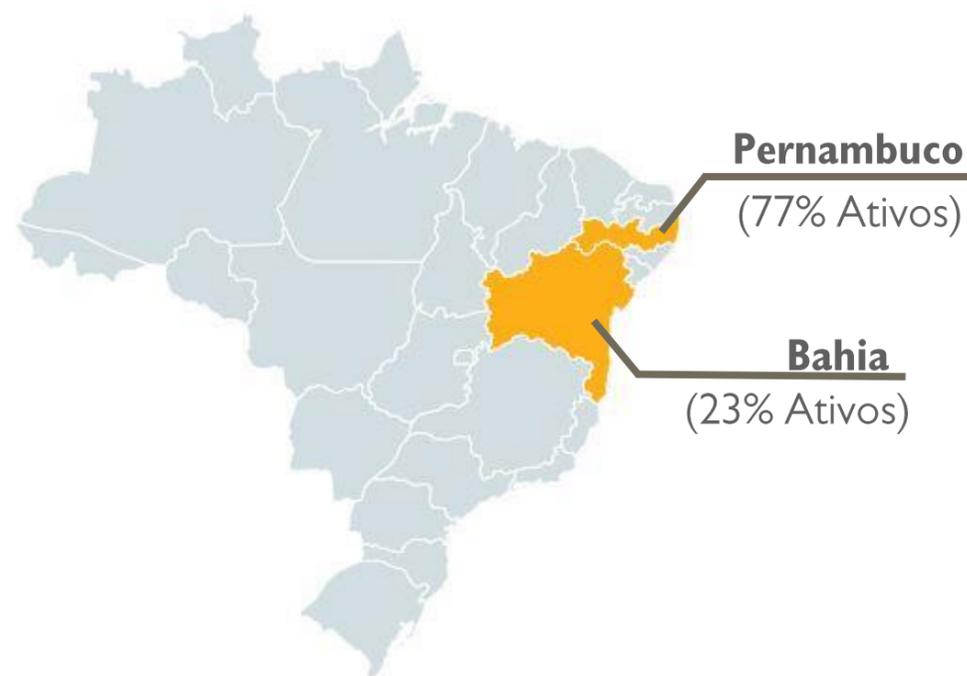
**Por Atividades dos Locatários (% Receita)**



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

# Carteira Imobiliária do Fundo

## Receita (% Localização)



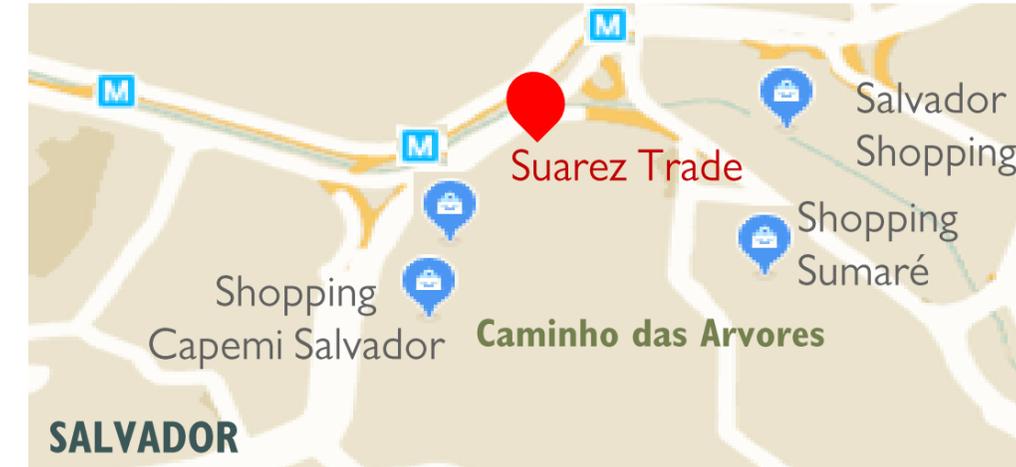
## Dados dos Ativos

Imóveis	<b>3</b>
Área Bruta Locável <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	<b>12.903</b>
Vacância Física	<b>57,2%</b>
Vacância Financeira	<b>57,2%</b>
Aluguel Mensal Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>41,59</b>

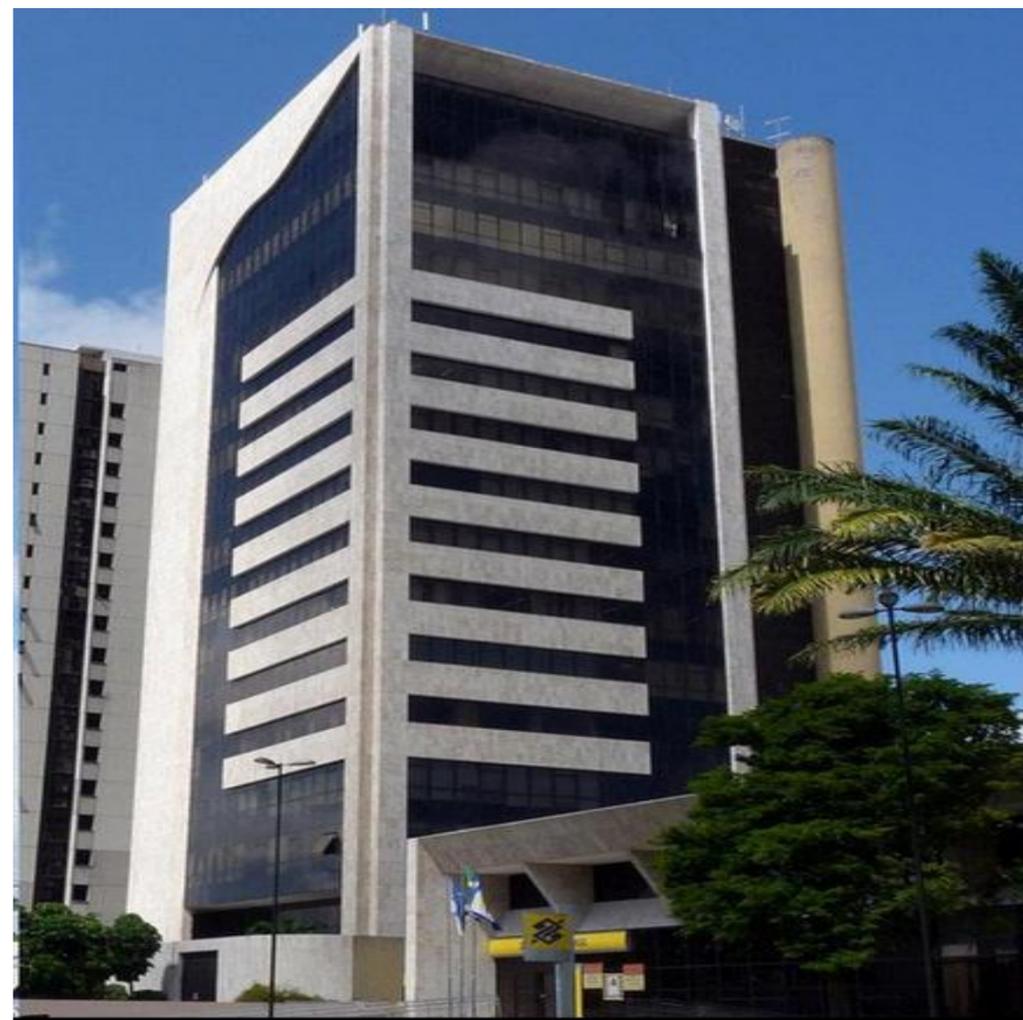
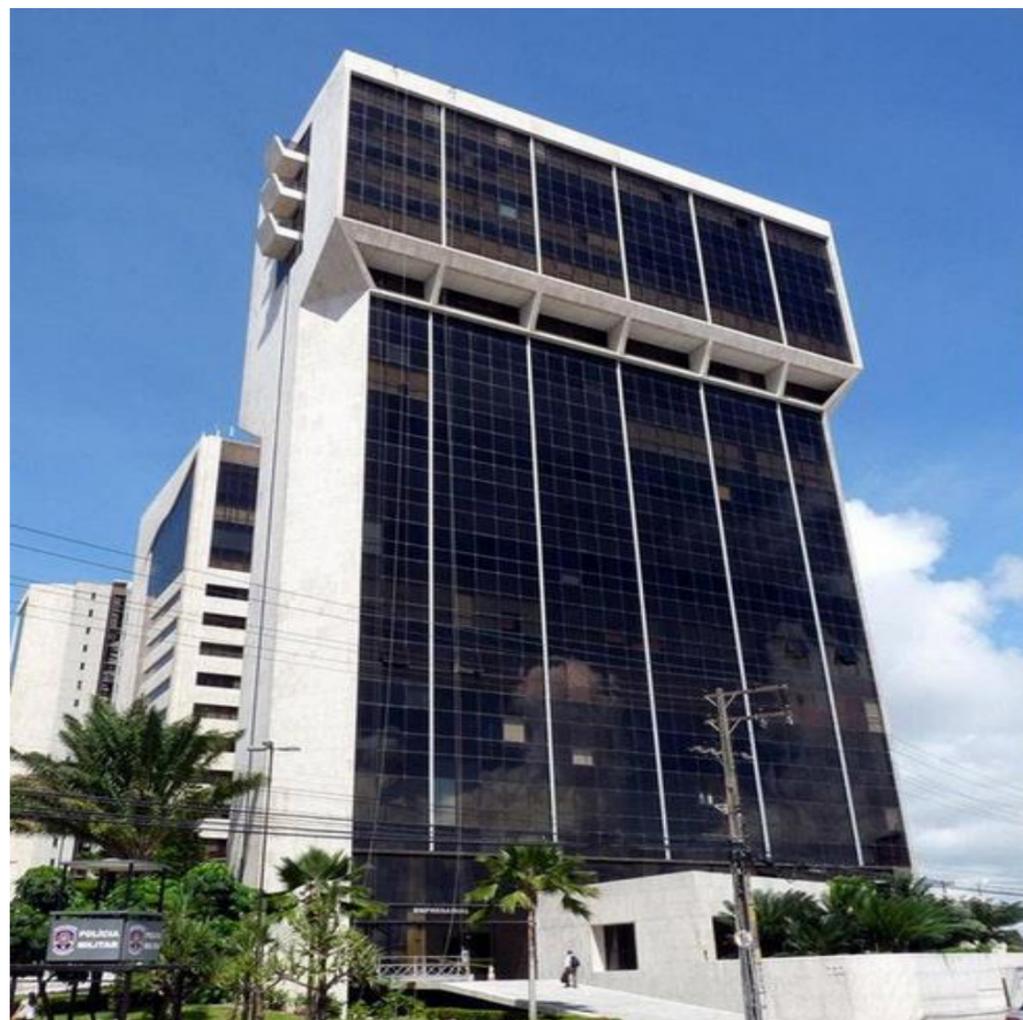
## Ativos Recife



## Ativo Salvador



# Ativos do Fundo



## Edifício Empresarial Center I

R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE

ABL:.....4.248 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 23,9%  
 Vacância.....56,5%  
 Classificação.....Lajes Tipo A

## Edifício Empresarial Center II

R. Ant<sup>o</sup> Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE

ABL:.....4.035 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 27,5%  
 Vacância.....66,3%  
 Classificação.....Lajes Tipo A

## Edifício Suarez Trade

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

ABL:.....4.620 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 48,6%  
 Vacância..... 50,0%  
 Classificação.....Lajes Tipo BB

## Ativos do Fundo – Stacking Plan

Ed. Center I			
Sala	M <sup>2</sup>	Status	
Loja	1.451	<b>Vago</b>	
Sobreloja	947	<b>Vago</b>	
Sala 101	231	<b>BRK Ambiental</b>	
Sala 102	231		
Sala 201	231		
Sala 202	231		
Sala 301	231		
Sala 302	231		
Sala 401	231		
Sala 402	231		
<b>Total</b>	<b>4.248,00</b>		<b>43,5% ocupado</b>

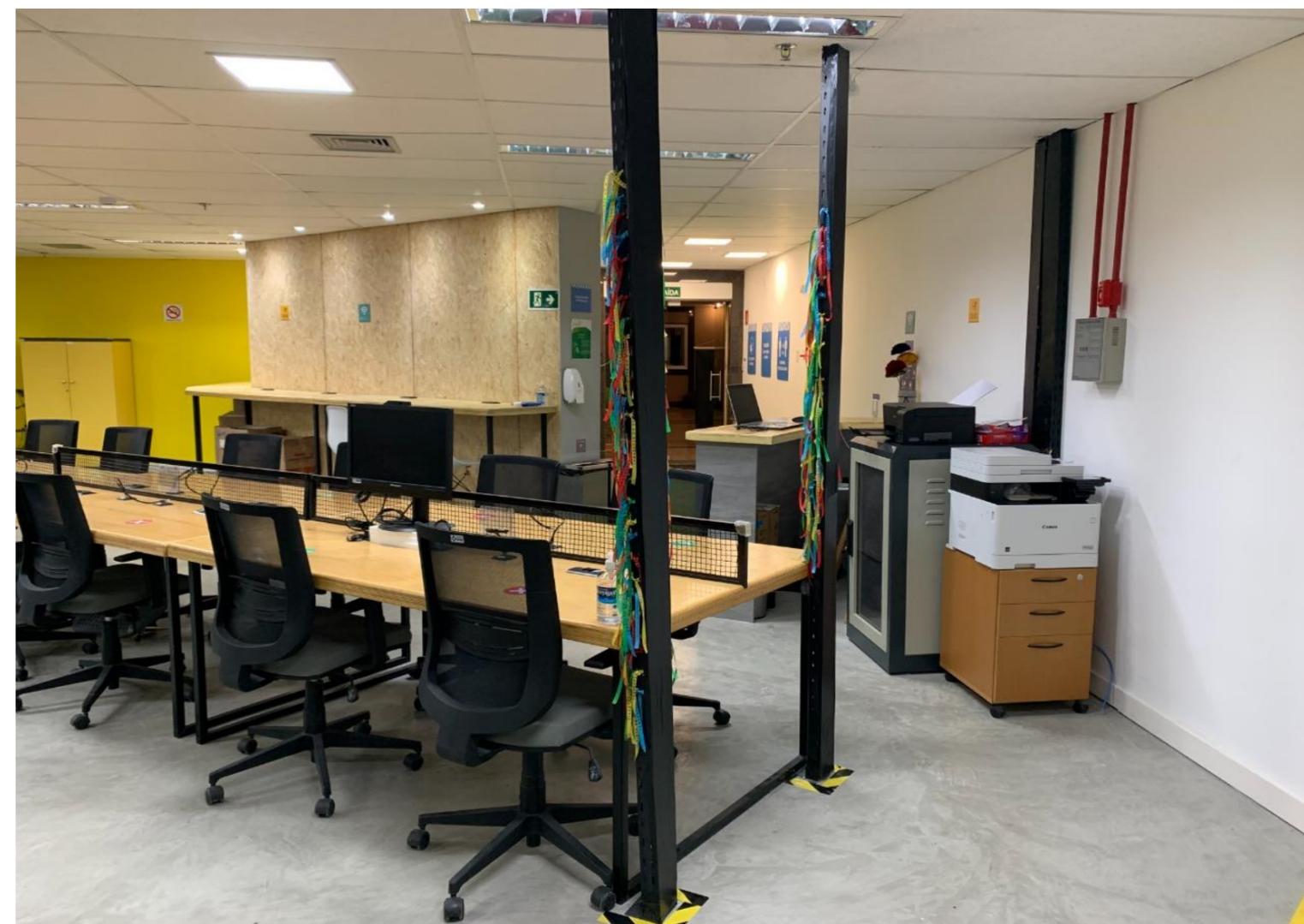
Ed. Center II		
Sala	M <sup>2</sup>	Status
1001	339,67	<b>Vago</b>
1002	339,67	<b>Vago</b>
1101	339,67	<b>Vago</b>
1102	339,67	<b>Vago</b>
1201	339,67	<b>Nogueira Corretores (Jul/21)</b>
1202	339,67	
1301	339,67	<b>TT Work</b>
1302	339,67	
1401	658,85	<b>Vago</b>
1402	658,85	<b>Vago</b>
<b>Total</b>	<b>4.035,00</b>	<b>33,7% ocupado</b>

Ed. Suarez Trade		
Sala	M <sup>2</sup>	Status
1201	385,00	<b>Vago</b>
1202	385,00	<b>Vago</b>
1401	385,00	<b>AMO Clínicas (Abr/21)</b>
1402	385,00	
1501	385,00	<b>CAIXA (Jul/22)</b>
1502	385,00	
1601	385,00	<b>Vago</b>
1602	385,00	<b>Vago</b>
1701	385,00	<b>PI Digital (Set/21)</b>
1702	385,00	
2201	385,00	<b>Vago</b>
2202	385,00	<b>Vago</b>
<b>Total</b>	<b>4.620,00</b>	<b>50,0% ocupado</b>

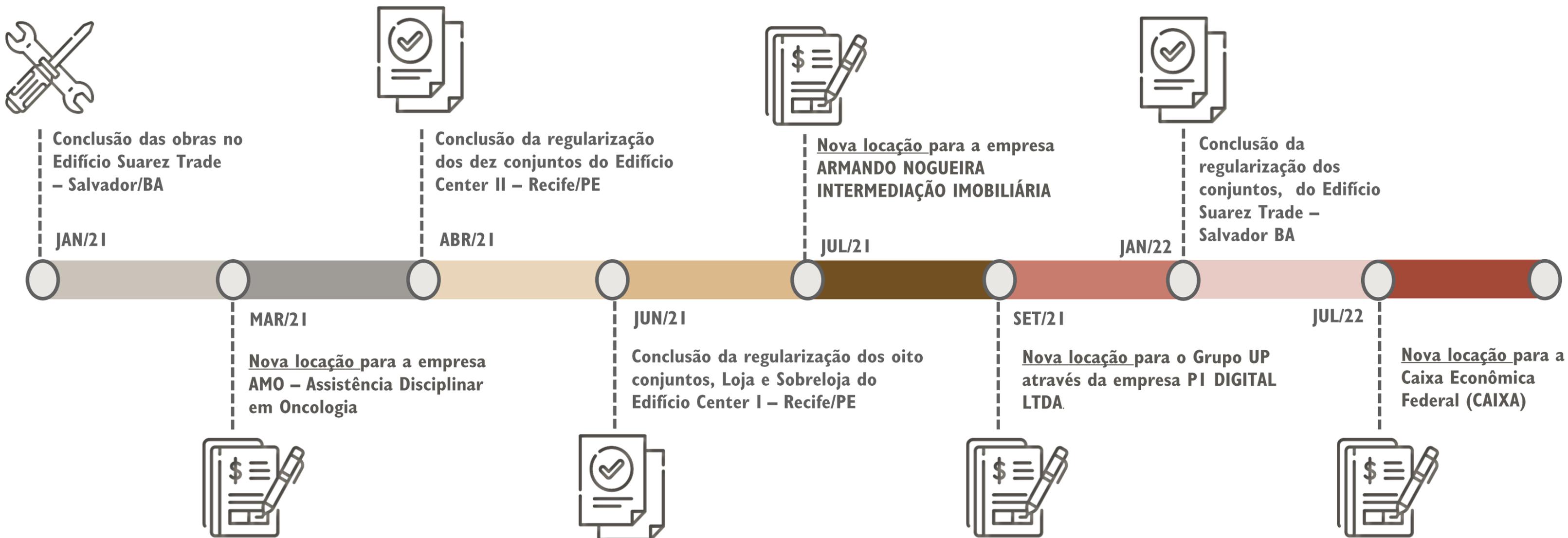
## Foco da Gestão: resultado dos esforços de reestruturação, adequações, locação e venda dos imóveis

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 e o do 12º andar do Ed. Center II para Nogueira Corretores. Com a última locação anunciada pelo Fundo em julho de 2022, para a Caixa Econômica Federal, no 15º andar do Ed. Suarez Trade, foi atingida uma melhora considerável em seus indicadores operacionais. Além disso, avançamos recentemente em outras negociações para locações e vendas que, quando concluídas, serão objetos de próximas comunicações com o mercado.

	Janeiro de 2021	...	Outubro de 2022
<b>Locatários</b>	<b>2</b>	<b>+ 4 inquilinos</b>	<b>6</b>
<b>Vacância Física</b>	<b>69,9%</b>	<b>-12,7 p.p.</b>	<b>57,2%</b>
<b>Aluguel Mensal Médio (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>26,32</b>	<b>+58,0%</b>	<b>41,59</b>
<b>Receita Contratada</b>	<b>102.341</b>	<b>+124,26%</b>	<b>227.788</b>
<b>Vencimentos dos Contratos (% Receita)</b>	<b>49% - 2021 51% - 2022+</b>	<b>...</b>	<b>62% - 2026 14% - 2027 24% - 2030</b>
<b>Índices de Reajuste Contratual (% Receita)</b>	<b>100% - IGP-M</b>	<b>...</b>	<b>39% - IGP-M 61% - IPCA</b>



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

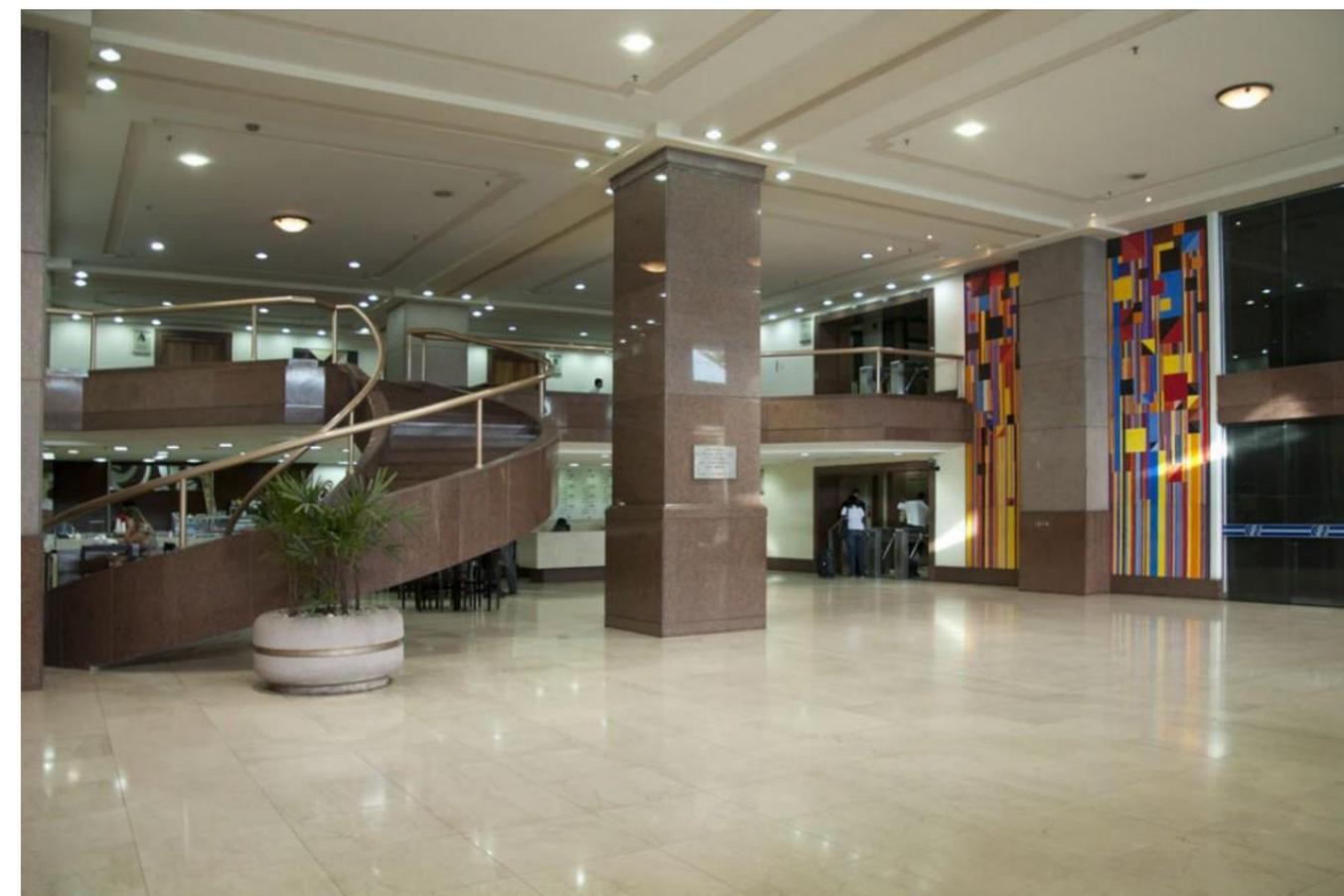


## Nova Locação Ed. Suarez Trade – Caixa Econômica Federal

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

O Contrato de Locação tem prazo determinado de 60 (sessenta) meses, com início em 13 de julho de 2022 e término em 12 de julho de 2027 e não possui período de carência. O valor de locação é de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensais, correspondente a R\$41,55/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, 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.

## 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 – OUTUBRO 2022

