

# NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Agosto de 2025



**NEWPORT**  
REAL ESTATE

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

## Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de agosto de 2025 do NewPort Renda Urbana FII, fundo imobiliário que tem por objetivo investir em imóveis comerciais urbanos de alta qualidade para geração de renda, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

Neste semestre o NEWU se aproxima de finalizar o plano de reestruturação e entra na fase inicial do plano de investimentos para alcançar o objetivo estratégico de se posicionar como um dos fundos de renda urbana de maior retorno absoluto do mercado. Os resultados alcançados até aqui demonstram não apenas o crescimento das receitas recorrentes mas também a criação de valor através da geração de caixa extraordinária advinda das vendas de alguns ativos do Fundo. Esta estratégia de *Value Add Real Estate* continuará gerando retornos extraordinários para nossos cotistas nos próximos semestres.

Desde o início da gestão da NewPort Real Estate, o Fundo praticamente duplicou suas receitas imobiliárias e, gerindo seus imóveis ativamente com foco em eficiência operacional, aumentou o resultado em 250%. Hoje o NEWU possui 3 objetivos de curto/médio prazo: (i) incrementar seu NOI recorrente através da aplicação de reajustes de seus aluguéis e extensão de seus contratos de locação; (ii) continuar seus esforços de venda a preços atrativos para geração de lucro imobiliário e recomposição de seu caixa patrimonial; e (iii) realização de novos investimentos na Loja e Sobreloja e nas aquisições de novos imóveis de alta qualidade e localizações irreplicáveis.

Nesta etapa final do plano de reestruturação, o NEWU já gerou até hoje R\$ 10 milhões em valor criado com as vendas em Recife e Salvador e poderá gerar R\$ 33 milhões com vendas futuras. Essa etapa foi iniciada com as vendas em Recife a um preço médio superior a R\$6.000 por metro quadrado e teve um avanço expressivo no mês de junho, com a venda da totalidade dos imóveis do Fundo no Edifício Suarez Trade em Salvador, conforme [Fato Relevante](#).

O valor nominal a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$24.717.000,00, correspondente à R\$ 5.350 por metro quadrado. Este valor, que será pago em parcelas corrigidas pelo IPCA, é 32,1% superior ao valor investido no Imóvel e 44,5% superior ao valor de laudo em 2024. Essa operação foi realizada sem intermediação e gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$3,88 por cota, desconsiderando a correção mensal por IPCA das parcelas, que poderá gerar lucro adicional no futuro.

Tais transações são consequência de esforços comerciais realizados pela NewPort Real Estate nas praças onde estão localizados os imóveis do portfólio e de prospecção ativa de compradores locais para os ativos.

Informamos a distribuição de R\$ 0,20 por cota para este mês, patamar de rendimentos que buscaremos incrementar em linha com o aumento de resultado operacional advindo do nosso foco na excelência e no retorno extraordinário ao cotista.

A NewPort Real Estate segue com o foco em realizar investimentos para uma operação de *Built to Suit* (BTS) em um dos imóveis do Fundo e em aquisições de novos imóveis com elevado potencial de rentabilidade, além de desinvestimentos de ativos. Como parte da estratégia de renovar o portfólio, a NewPort Real Estate tem priorizado: (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações únicas nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros com locatários sólidos nos segmentos de varejo essencial, saúde e educação; e (iii) alto potencial de retorno ajustado ao risco do ativo.

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

### Destaques do Fundo

R\$ **70,5** milhões  
 Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

R\$ **0,20** por cota  
 Distribuídos em Set/25

R\$ **5.849**  
 Valor de mercado/m<sup>2</sup>

**1.101**  
 Investidores

**7.604**  
 m<sup>2</sup> de ABL<sup>(1)</sup>

**31,54%**  
 de Vacância

**2** Imóveis

**5** Locatários

## Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

**NewPort Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

("NewPort Renda Urbana FII", "Fundo" ou "NEWU11")

CNPJ: 14.793.782/0001-78

### Objetivo do Fundo:

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

### Início das atividades:

Abril de 2012

### Administrador:

Banco Genial S.A.

### Código de Negociação:

NEWU11

### Taxa de Administração

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

### Taxa de Performance

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

## Status do Plano de Reestruturação



# Com o plano de reestruturação, o Fundo duplicou sua receita e teve o resultado operacional aumentado em 250%

Fase 1: regularização dos imóveis e gestão de crise na pandemia

Fase 2: realização de obras e locações

Fase 3: reciclagem do portfólio



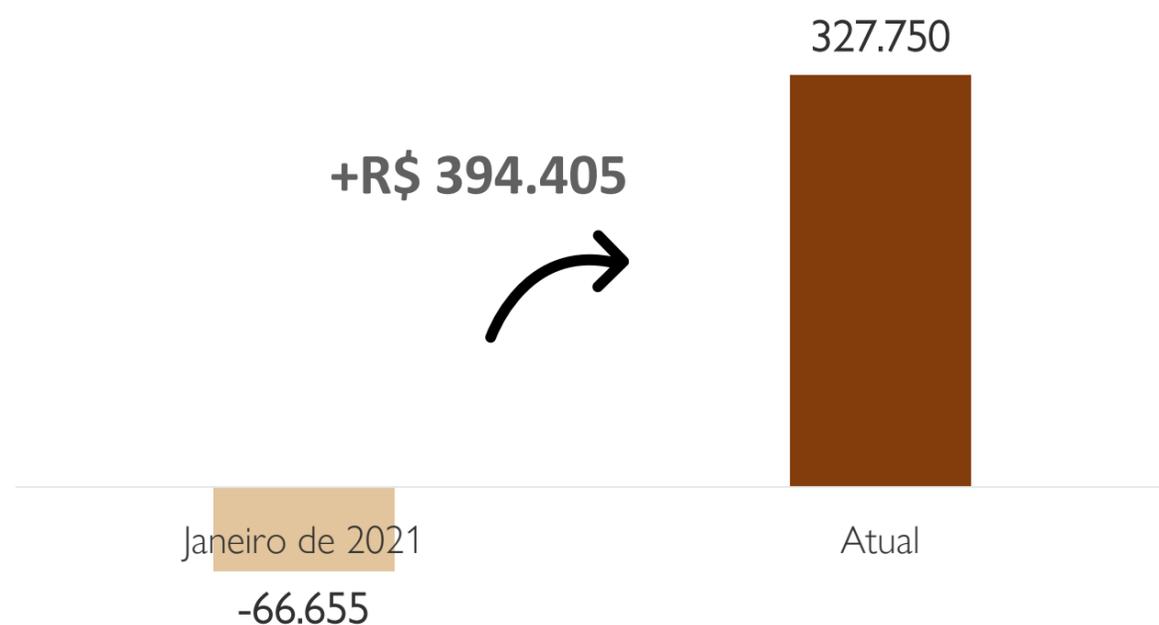
**Total de Receitas: crescimento de 95%**

<i>Em milhões de reais</i>	2021	2022	2023	2024	2025 <sup>(2)</sup>
(+) Total de Receitas	<b>2,2</b>	2,9	4,8 <sup>(1)</sup>	3,8	<b>4,3</b>
(-) Despesas Imobiliárias	<b>-1,9</b>	-1,9	-1,6	-1,5	<b>-1,2</b>
(-) Despesas Operacionais	<b>-1,2</b>	-1,3	-1,4	-1,5	<b>-1,6</b>
(=) Resultado Operacional	<b>-1,0</b>	-0,2	1,8	0,7	<b>1,5</b>

**Resultado Operacional: crescimento de 250%**

## O avanço deste plano pode ser observado pelo impacto nos principais indicadores de performance do Fundo

NOI Contratado / mês

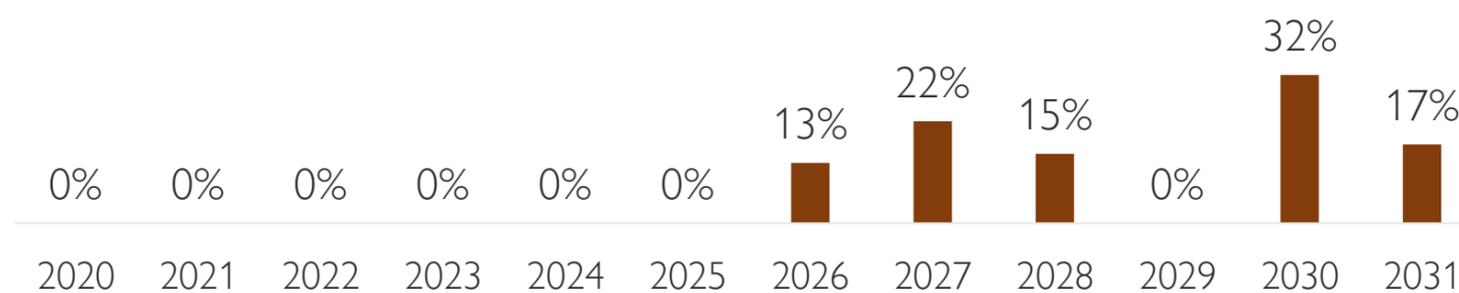


Ativo	Vacância Física		Aluguel / m <sup>2</sup>	
	Jan/2021	Atual	Jan/2021	Atual
Center I	56,5%	56,5%	29,7	41,1
Center II	49,5%	0%	24,8	51,0
Suarez Trade	100%	Vendido	-	Vendido
<b>Total</b>	<b>69,9%</b>	<b>31,5%</b>	<b>26,3</b>	<b>48,7</b>

Vencimento dos contratos (% Receita) – Jan/2021

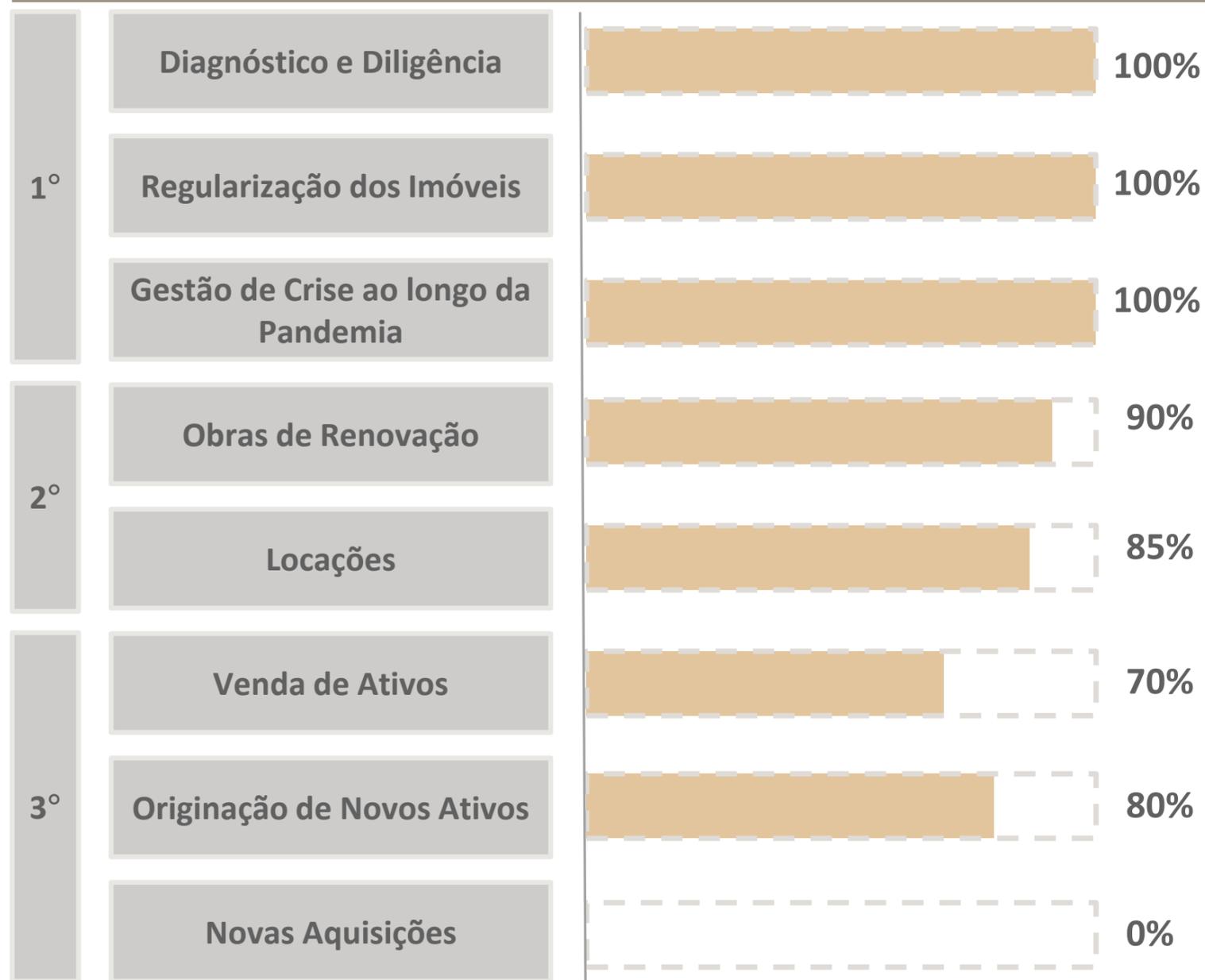


Vencimento dos contratos (% Receita) – Atual

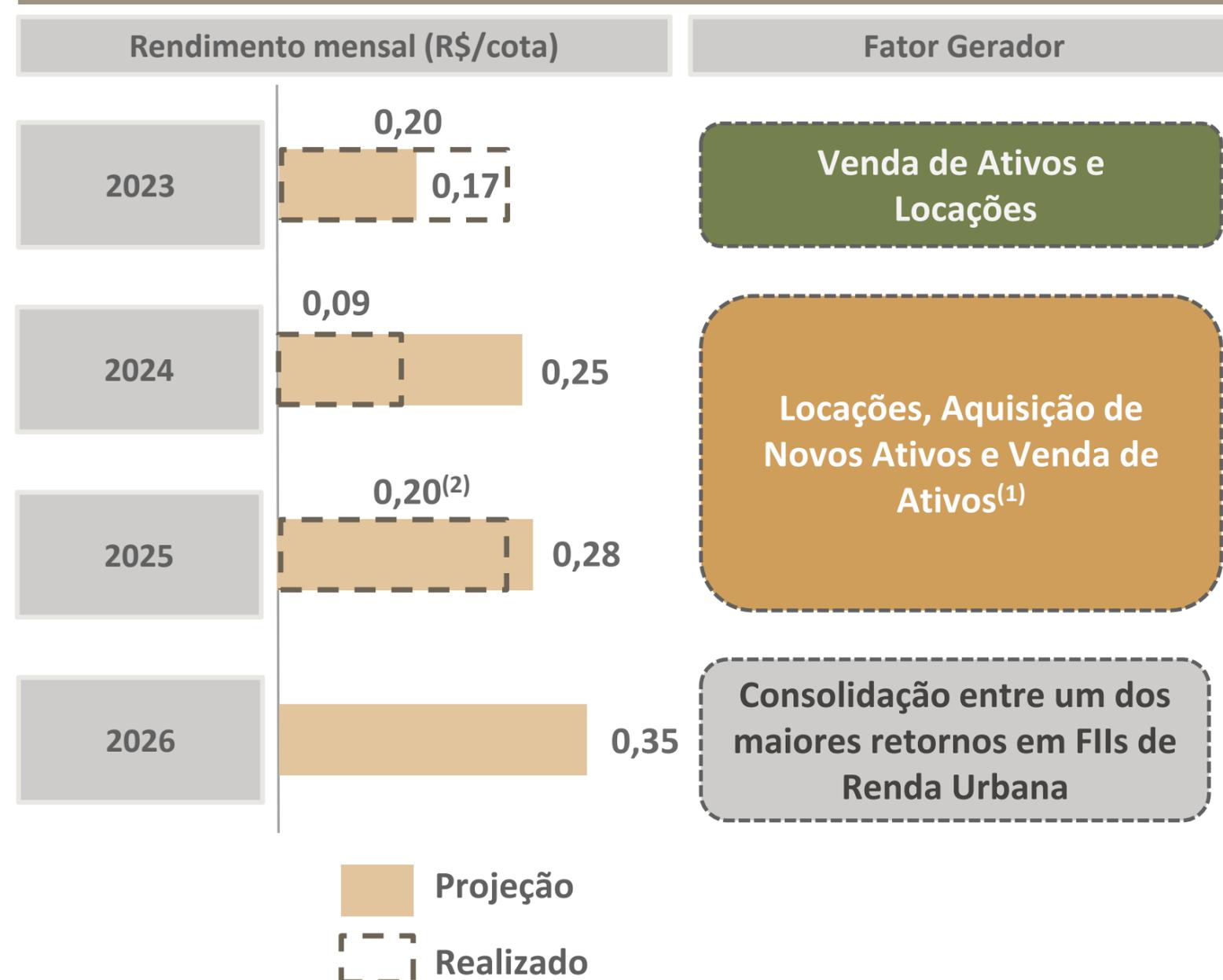


# Este avanço tem como consequência a elevação dos rendimentos através de locações e desinvestimentos

## Plano de Reestruturação do NEWU



## Projeção de Rendimentos e Geração de Valor



Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) As adversidades no ambiente macroeconômico atual impactaram a velocidade de recuperação do portfólio, resultando em um período de rendimentos abaixo do projetado (2) Patamar atual de rendimentos.

## Desinvestimento Ed. Suarez Trade – Salvador/BA

O Fundo anunciou em junho de 2025 a assinatura de um CVC cujo objeto é a venda de todas as unidades de sua propriedade no Edifício Suarez Trade em Salvador/BA, totalizando 4.620 metros quadrados.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$24.717.000,00, correspondente a R\$5.350,00/m<sup>2</sup>, que vem sendo pago da seguinte maneira:

- Sinal: R\$7.500.000,00, em até 31 dias contados da data de assinatura, valor já recebido;
- Parcelas Mensais: 35 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 434.771,42, corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA, vencendo-se a primeira no mês subsequente ao mês em que será realizado o pagamento do Sinal e as demais nos meses seguintes; e
- Parcela Final: R\$2.000.000,00, corrigida pela variação positiva do IPCA, a ser paga em até 30 dias após o vencimento da última Parcela Mensal, oportunidade em que haverá a outorga da escritura definitiva de venda e compra pelo Fundo à Compradora.

Este valor é 32,1% superior ao valor investido no imóvel e 44,5% superior ao valor de laudo de 2024.

A operação gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$3,88/cota, desconsiderando a correção mensal por IPCA das parcelas. O lucro será apurado ao longo das parcelas e integrará a base de cálculo dos rendimentos do Fundo, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Esse desinvestimento foi realizado sem intermediação e é resultado direto de esforços comerciais, representando a concretização da estratégia comunicada pela equipe de gestão nesta nova etapa no Plano de Reestruturação do NewPort Renda Urbana, na qual estão previstas vendas de ativos e ações de crescimento e renovação do portfólio do Fundo.



# Desinvestimento Ed. Suarez Trade – Estrutura da Venda

## Estrutura da Venda e Cronograma de Recebimento

A venda foi realizada de forma parcelada, com as parcelas corrigidas pela variação positiva do IPCA, de forma a maximizar a rentabilidade do Fundo. Para maior preservação do patrimônio e mitigação de riscos, o imóvel continuará sendo de propriedade do Fundo, sendo que a outorga da escritura definitiva ocorrerá concomitantemente ao pagamento da Parcela Final.

O recebimento das parcelas priorizará a recomposição do patrimônio do Fundo, com o lucro sendo reconhecido parcialmente ao longo do cronograma recebimento.

## Cronograma de Recebimento



## Impacto no Resultado Operacional

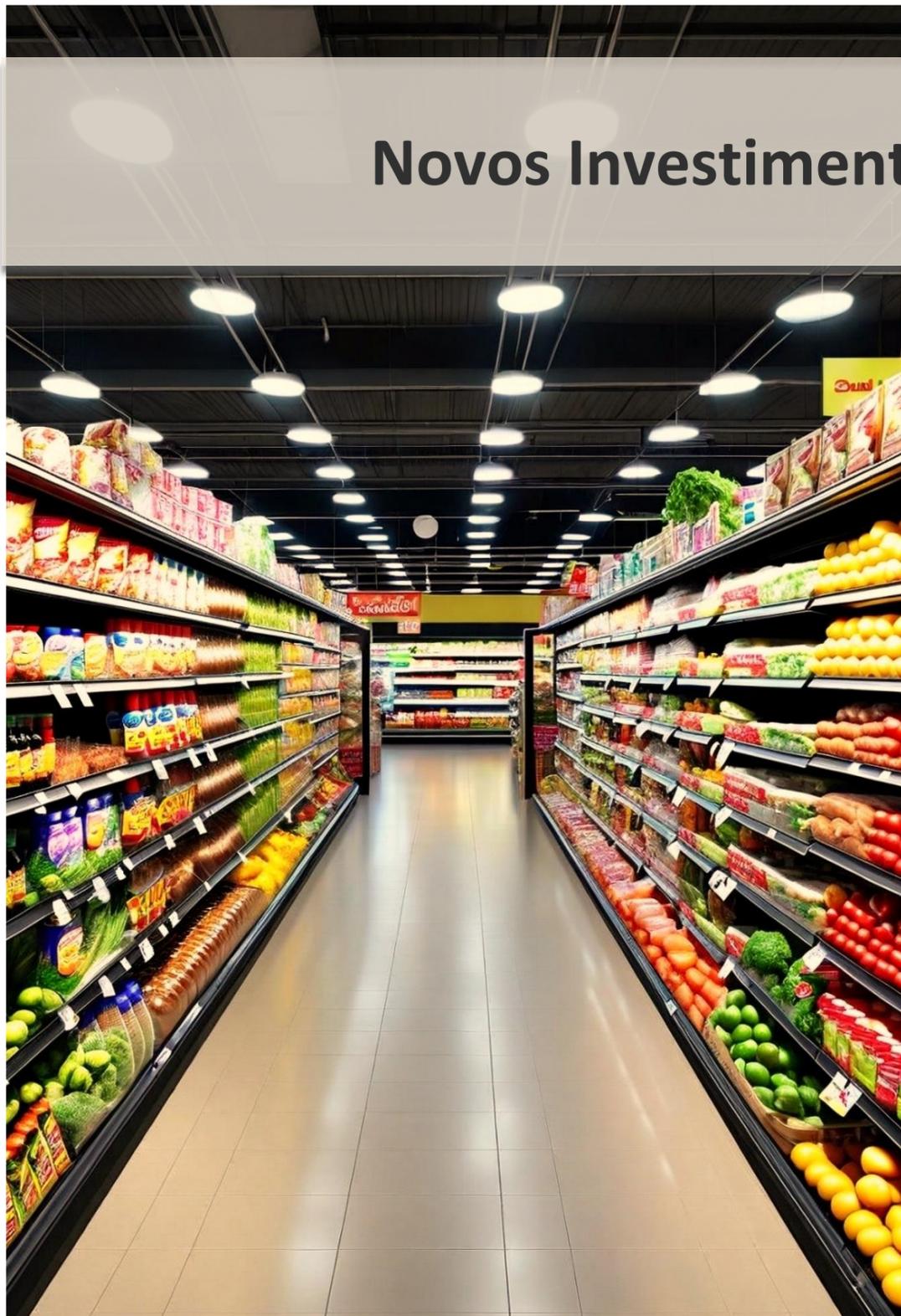
O fim dos períodos de carência das locações recentes, por si só, acarretariam num aumento do resultado operacional do Fundo. Inicialmente, projetava-se um aumento no resultado médio mensal por cota de R\$0,07 para R\$0,13. No entanto, devido à venda recente, o resultado operacional do Fundo terá um salto ainda maior, superando em mais de 80% da projeção anterior. Com essa venda, o novo resultado médio mensal por cota esperado é de R\$0,24.

	1S2025	2S2025 Sem Venda <sup>(2)</sup>	2S2025 Com Venda <sup>(2)</sup>
Total de Receitas <sup>(1)</sup>	0,45	0,49	0,50
Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup>	- 0,20	- 0,17	- 0,07
Despesas Operacionais <sup>(1)</sup>	- 0,18	- 0,19	- 0,19
Resultado Operacional <sup>(1)</sup>	0,07	0,13	0,24

## O NEWU já criou R\$ 10 milhões em valor com vendas e ainda criará cerca de R\$ 33 milhões com vendas futuras

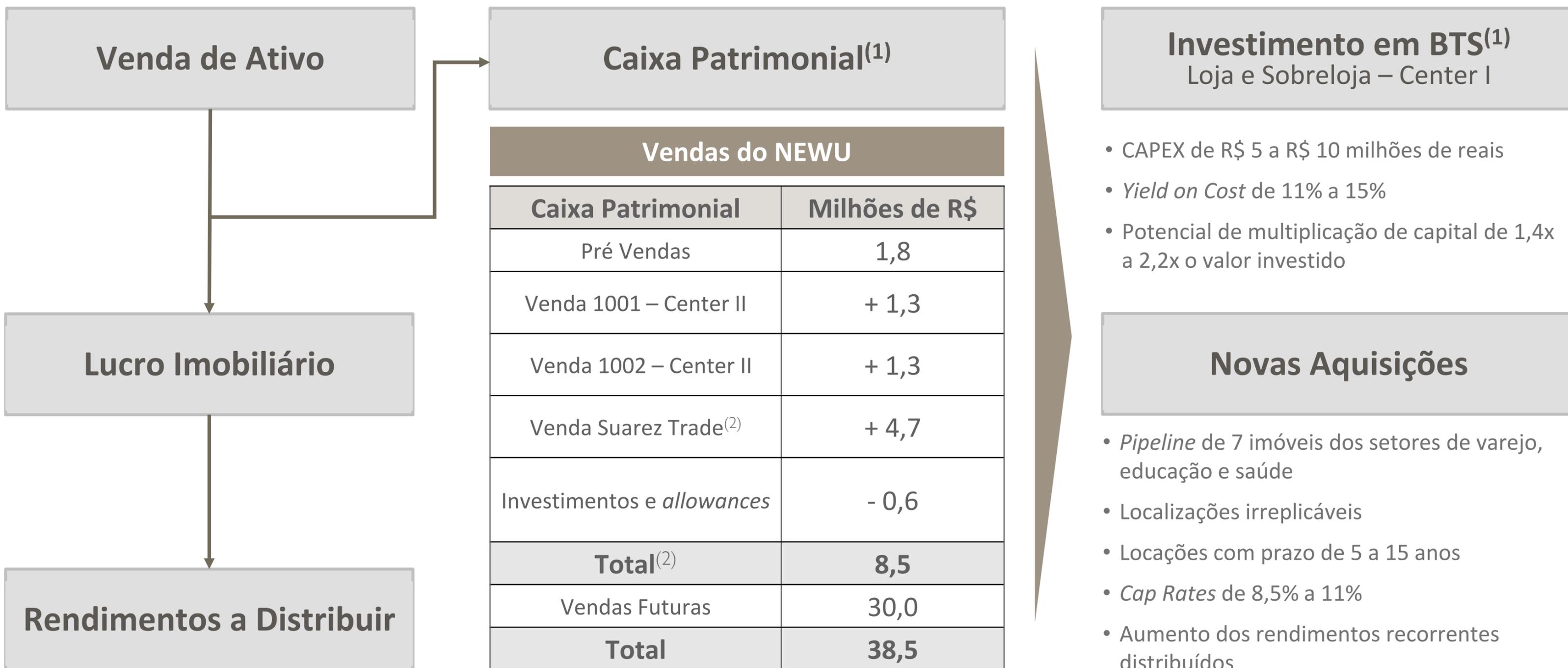
Imóveis		Status	Prazo da Locação	Aluguel Médio (R\$/m <sup>2</sup> )		Valor criado com vendas	
				Atual	Potencial	Atual	Potencial
Center I	Loja	Vago	-	-	70 à 100	-	R\$ 33 milhões
	Sobreloja						
	Salas 401 e 402	Locado	Jan/2030	41,10	65 à 75		
	Salas 301 e 302						
	Salas 201 e 202						
	Salas 101 e 102						
Center II	Salas 1401 e 1402	Locado	Nov/2027	42,53			
	Salas 1301 e 1302	Em renovação	Jan/2026	49,80			
	Salas 1201 e 1202	Em revisional	Jul/2031	65,00			
	Salas 1101 e 1102	Locado	Mar/2029	51,96			
	Sala 1001	Vendido	-	-	R\$ 10 milhões	-	
	Sala 1002	Vendido	-	-			
Suarez Trade	12º, 14º, 15º, 16º, 17º e 22º andares	Vendido	-	-	-		

## Novos Investimentos



Com as vendas e a recomposição do caixa patrimonial, o NEWU investirá no imóvel de Recife e em novas aquisições

## Estratégia de alocação de Caixa Patrimonial

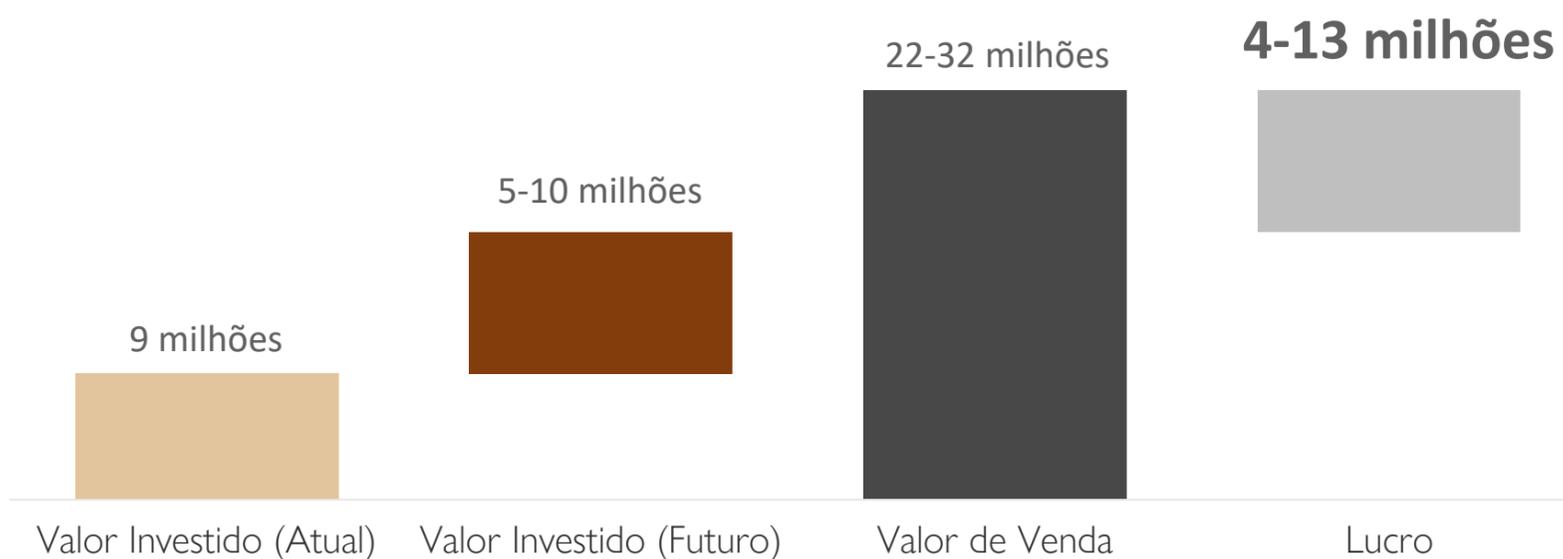


## Reposicionar o último ativo vago é fundamental para maximizar valor e consolidar a estratégia de desinvestimento

Após a venda do Ed. Suarez Trade, a vacância do Fundo concentra-se exclusivamente na Loja e Sobreloja do Ed. Center I, cujo impacto atual é de aproximadamente R\$ 0,08/cota no resultado mensal.

A gestão avalia que, por meio de investimentos direcionados para potencializar o ativo e ampliar sua atratividade para um contrato *build-to-suit* alinhado à sua vocação, será possível reverter a vacância e viabilizar o desinvestimento em condições que maximizem o retorno.

	Cenários	
	Conservador	Otimista
Yield on Cost Locação	11%	15%
Valor de Locação (R\$/m <sup>2</sup> )	70	100
Cap Rate de venda	9%	
Lucro (R\$/m <sup>2</sup> )	1.700	5.500
Lucro (R\$)	4 milhões	13 milhões



Loja e Sobreloja – Ed. Center I

## A estratégia de reestruturação já gerou 22 milhões em valor criado, com potencial para gerar até 43 milhões

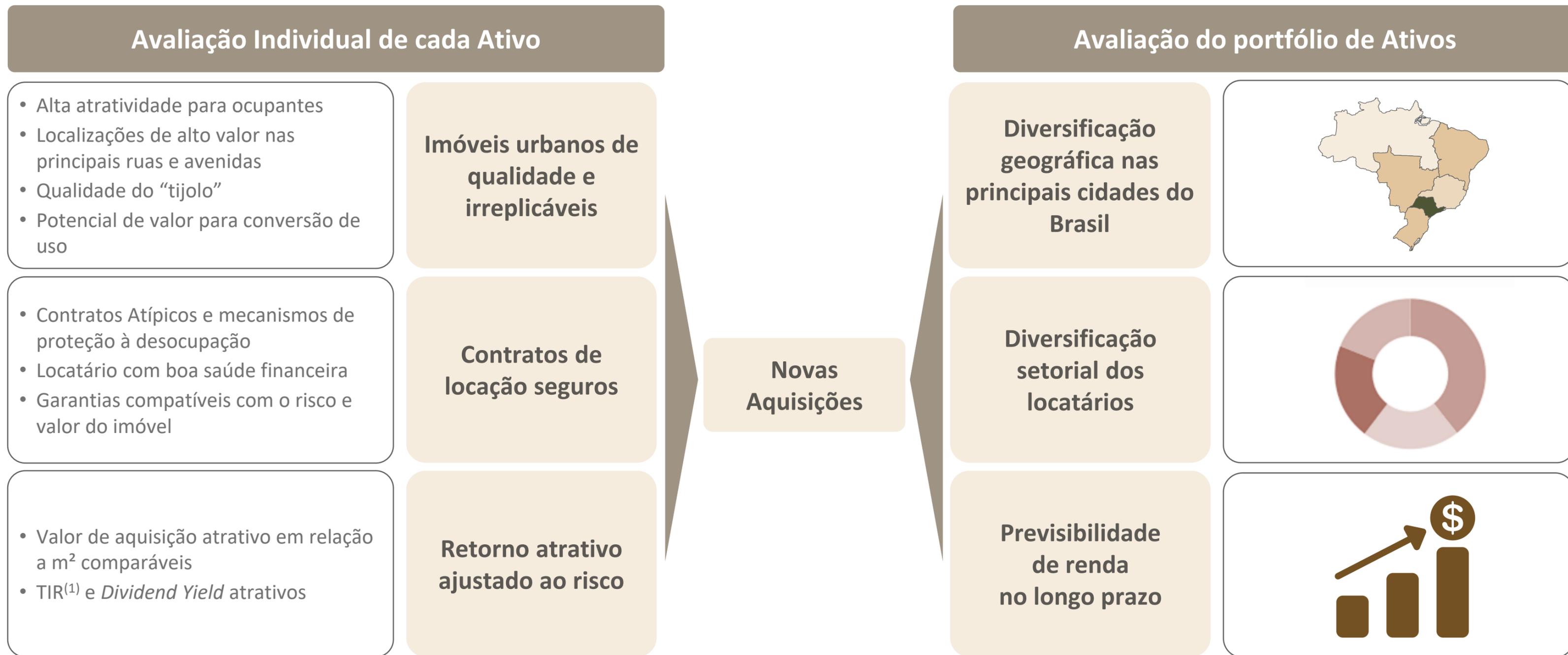
*Em milhões de reais*

	Valor já criado			Valor potencial		
	Valor de Laudo (dez/20)	Valor de Laudo (Atual)	Valor Criado	Investimentos Futuros	Valor Potencial	Valor Criado
Ed. Center I – Loja e Sobreloja	7,5	9,6	2,1	5 à 10	22 à 32	5 à 14
Ed. Center I – Conjuntos	7,2	9,8	2,6	0	11,1	4
Ed. Center II	12,2	20,9 <sup>(1)</sup>	8,7	0	28,3 <sup>(1)</sup>	16
Ed. Suarez Trade	16,3	24,7 <sup>(2)</sup>	8,4	-	24,7 <sup>(2)</sup>	24,7 <sup>(2)</sup>
<b>Total</b>	<b>43,2</b>	<b>64,9</b>	<b>21,7</b>	<b>5 à 10</b>	<b>86 à 96</b>	<b>34 à 43</b>



# A renovação do portfólio, com desinvestimentos e aquisição de novos ativos potencializa o retorno do Fundo

O NEWU11 busca retomar as aquisições de imóveis comerciais urbanos de qualidade com contratos de locação seguros e retorno atrativo ajustado ao risco de cada imóvel adquirido, seguindo os seguintes pilares:



# Os próximos passos são fundamentais para consolidar o NEWU dentre os FIIs de maior rentabilidade do setor

## Próximos passos do NewPort Renda Urbana



Alocação do Caixa gerado pelas últimas vendas

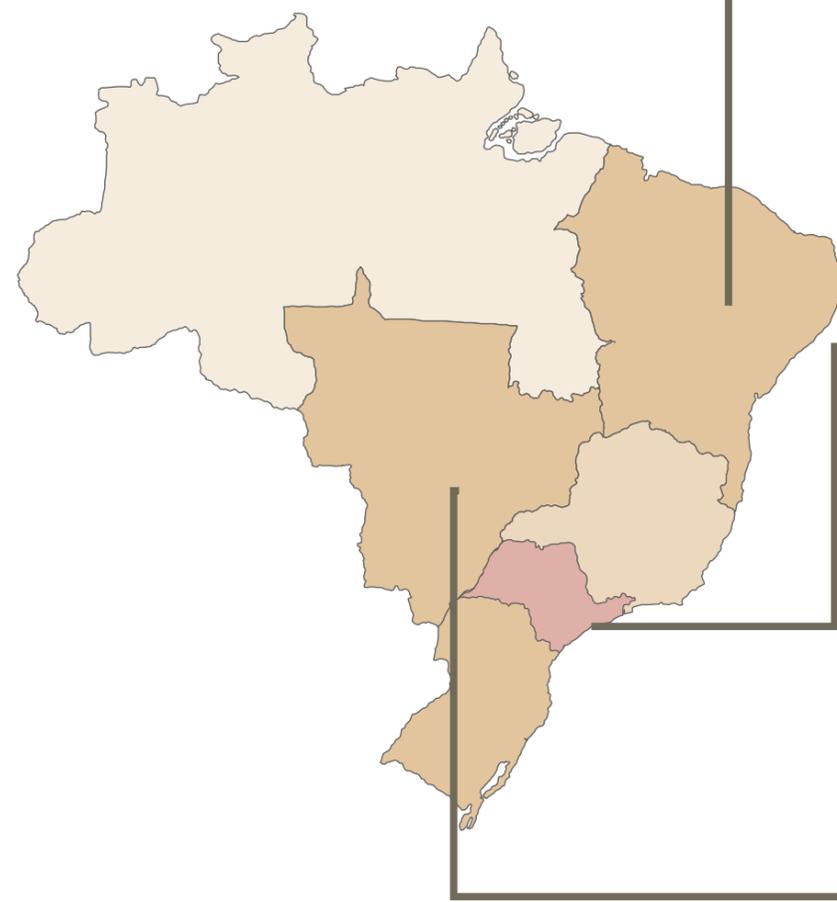
Melhoria operacional do portfólio (adequações e novas locações)

Geração de caixa através de novos desinvestimentos e emissões

Novo período de alocação de Caixa

Posicionamento entre os Fundos de maior retorno do mercado

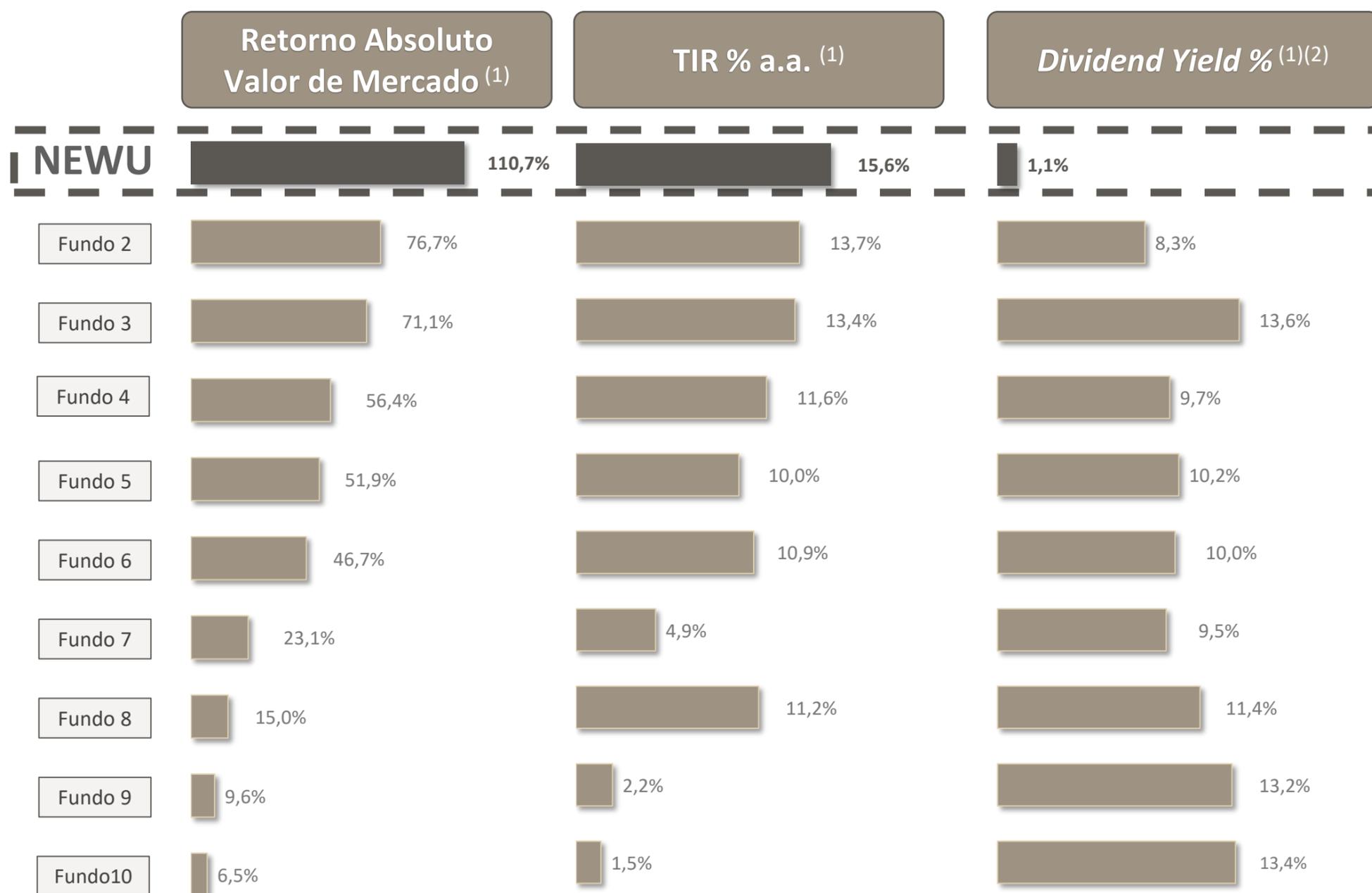
## Pipeline atual de Imóveis Alvo



Ativo	Setor	Volume	Contrato
Ativo A	Saúde	5-10 milhões	10 anos Atípico
Ativo B	Educacional	10-15 milhões	15 anos Atípico
Ativo C	Saúde	20-50 milhões	15 anos Atípico
Ativo D	Saúde	5-10 milhões	5 anos Típico
Ativo E	Varejo Pet	10-20 milhões	5 anos Típico
Ativo F	Varejo Alimentar	5-10 milhões	15 anos Atípico
Ativo G	Tecnologia	20-50 milhões	10 anos Atípico

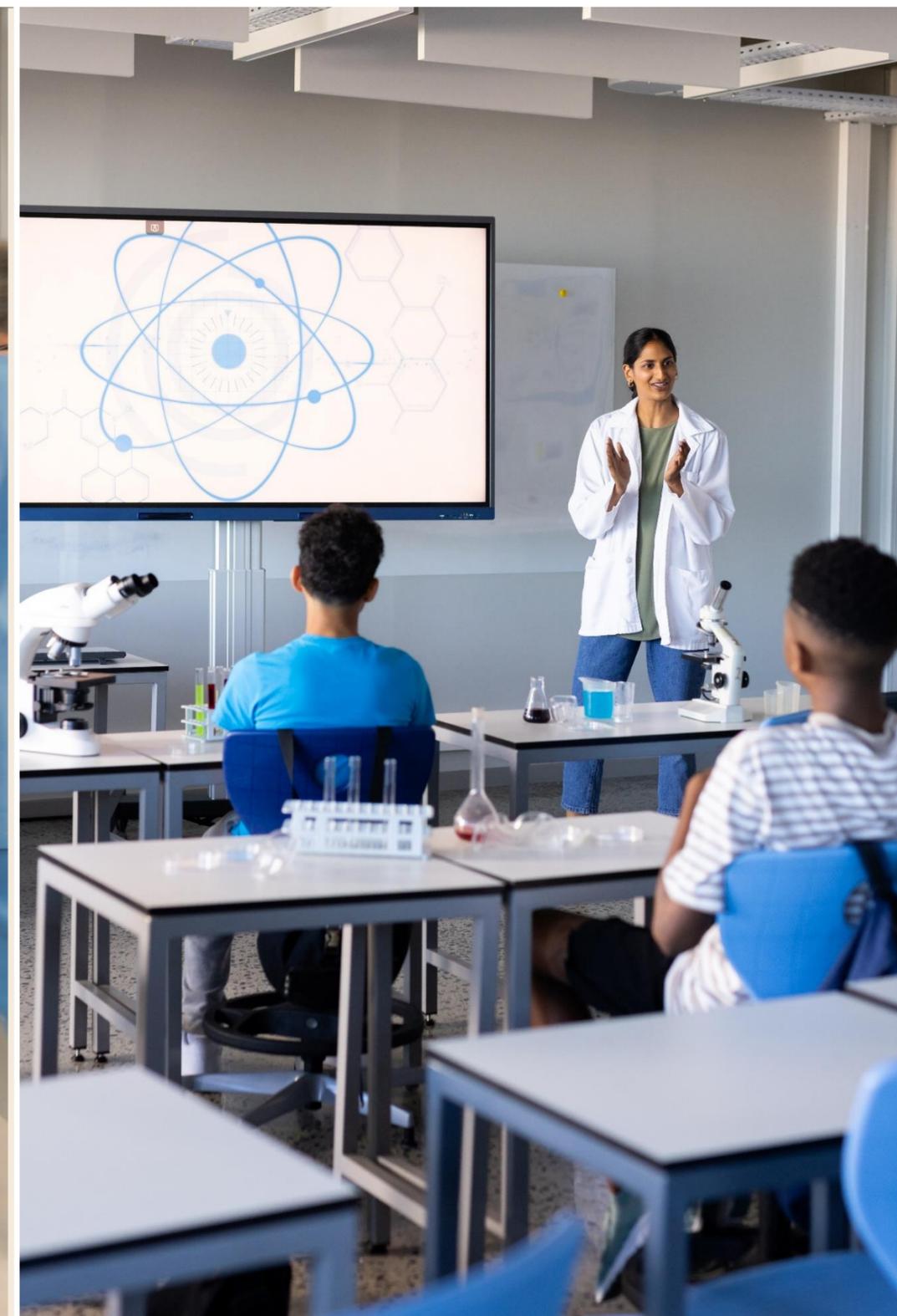
# A estratégia de consolidação do NEWU como um dos fundos de renda urbana de maior retorno absoluto do mercado une a manutenção do patamar de retorno do Fundo com estabilidade dos rendimentos distribuídos

## Rentabilidade dos FIIs Renda Urbana – de jul/20 a jul/25



	NewPort Renda Urbana	
	Atual	Target 3-5 anos
Patrimônio Líquido	62 milhões	800 – 1.200 milhões
Tipologia Imóveis	Escritórios / RU 68% / 32%	Renda Urbana 100%
Quantidade de Imóveis	2	15 – 25
Prazo médio dos contratos	5,19 anos	10 – 15 anos
Atipicidade dos contratos	0%	50 – 100%
Dividend Yield (12m)	1,1%	9 – 11%

## Desempenho Financeiro do Fundo



## Resultados e rendimentos do Fundo

Em agosto informamos a distribuição de R\$ 0,20 por cota, em linha com o patamar definido no início do segundo semestre de 2025. O rendimento referente ao mês de agosto será pago aos cotistas no dia 12 de setembro de 2025.

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

Todos os locatários estão adimplentes com seus aluguéis e os reajustes anuais estão sendo repassados integralmente.

O resultado do mês de agosto foi impactado principalmente pelos Lucros Imobiliários.

Informamos que as Receitas de Locação e as Despesas Imobiliárias do Edifício Suarez Trade foram mantidas no Demonstrativo de Resultados, uma vez que a compensação do NOI do ativo é contabilizada na parcela de venda do mês subsequente.

No fechamento de agosto de 2025, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 83,79 e seu valor de mercado foi de R\$ 95,00.

### Demonstrativo de Resultados

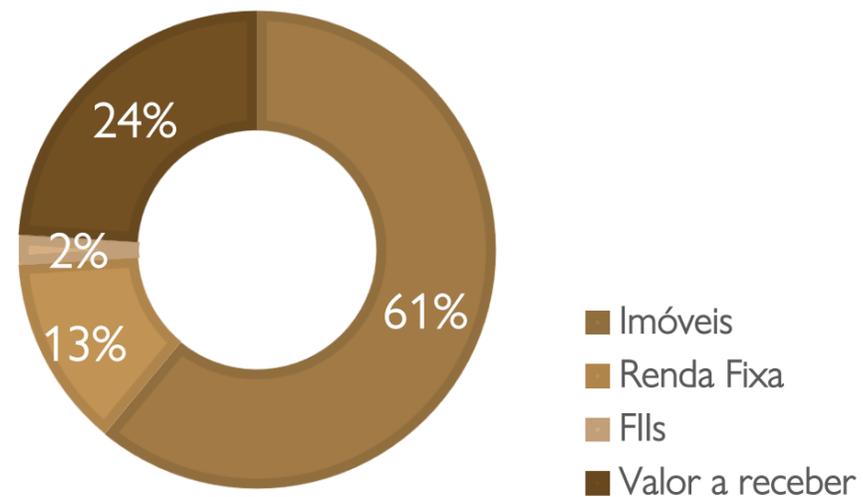
(Valores em reais: R\$)	Agosto – 25	Julho – 25	Acumulado 12 meses
Receita de Locação <sup>(1) (2)</sup>	339.233	328.205	3.792.163
Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>	54.576	72.260	126.836
Receita FII <sup>(1)</sup>	10.286	16.782	134.255
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	23.270
Lucro com FII	0	0	0
Receita Financeira <sup>(1)</sup>	0	0	5.909
<b>Total de Receitas</b>	<b>404.095</b>	<b>417.246</b>	<b>4.082.432</b>
Despesas Imobiliárias <sup>(1) (2)</sup>	-141.319	-173.826	-1.678.597
Despesas Operacionais <sup>(1)</sup>	-113.085	-119.338	-1.563.524
<b>Total de Despesas</b>	<b>-254.404</b>	<b>-293.163</b>	<b>-3.242.121</b>
<b>Resultado<sup>(1)</sup></b>	<b>149.691</b>	<b>124.083</b>	<b>840.311</b>
<b>Rendimento<sup>(1)</sup></b>	<b>148.400</b>	<b>148.400</b>	<b>853.300</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>1,15</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.

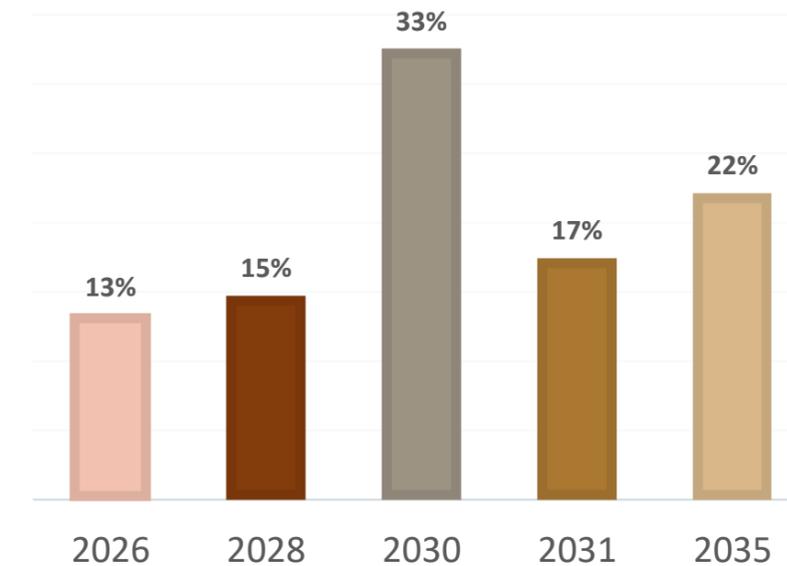
# Carteira Imobiliária do Fundo



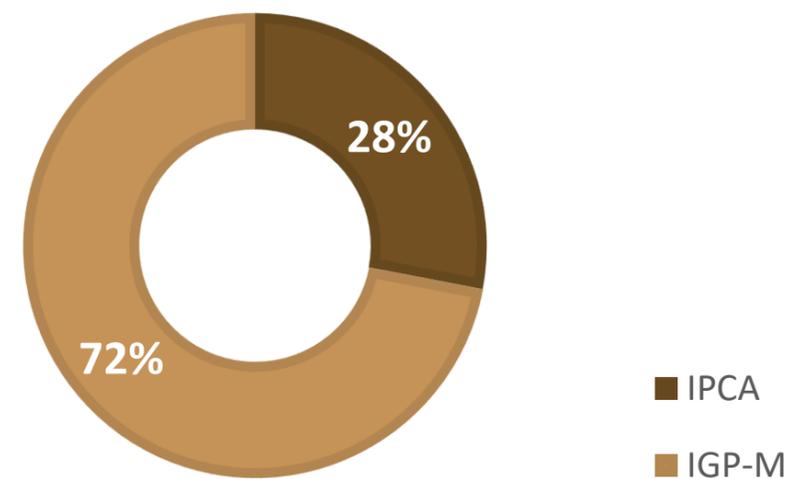
**Classes de Ativos (% de ativos)**



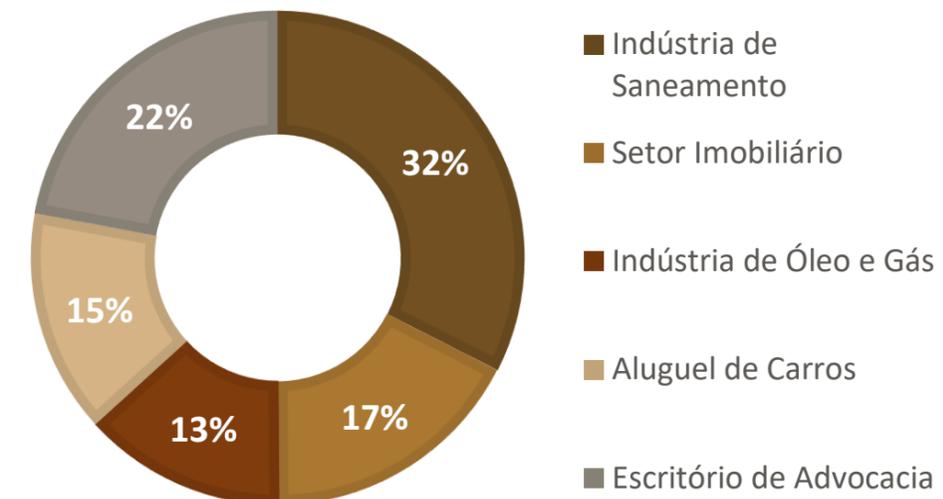
**Vencimentos dos Contratos (% Receita)**



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



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



# Carteira Imobiliária do Fundo

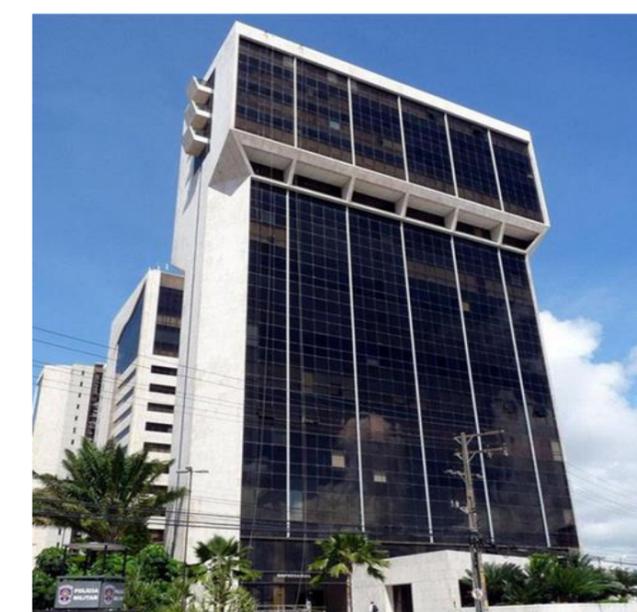
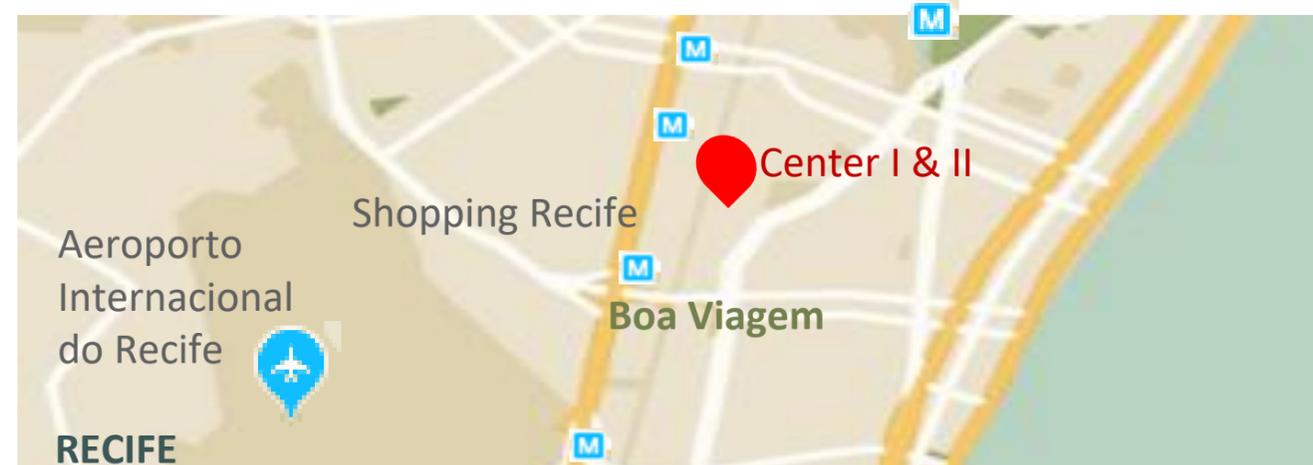
## Receita (% Localização)



## Dados dos Ativos

Imóveis	<b>2</b>
Área Bruta Locável <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	<b>7.604</b>
Vacância Física	<b>31,54%</b>
Vacância Financeira	<b>31,54%</b>
Aluguel Mensal Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>48,74</b>

## Ativos Recife



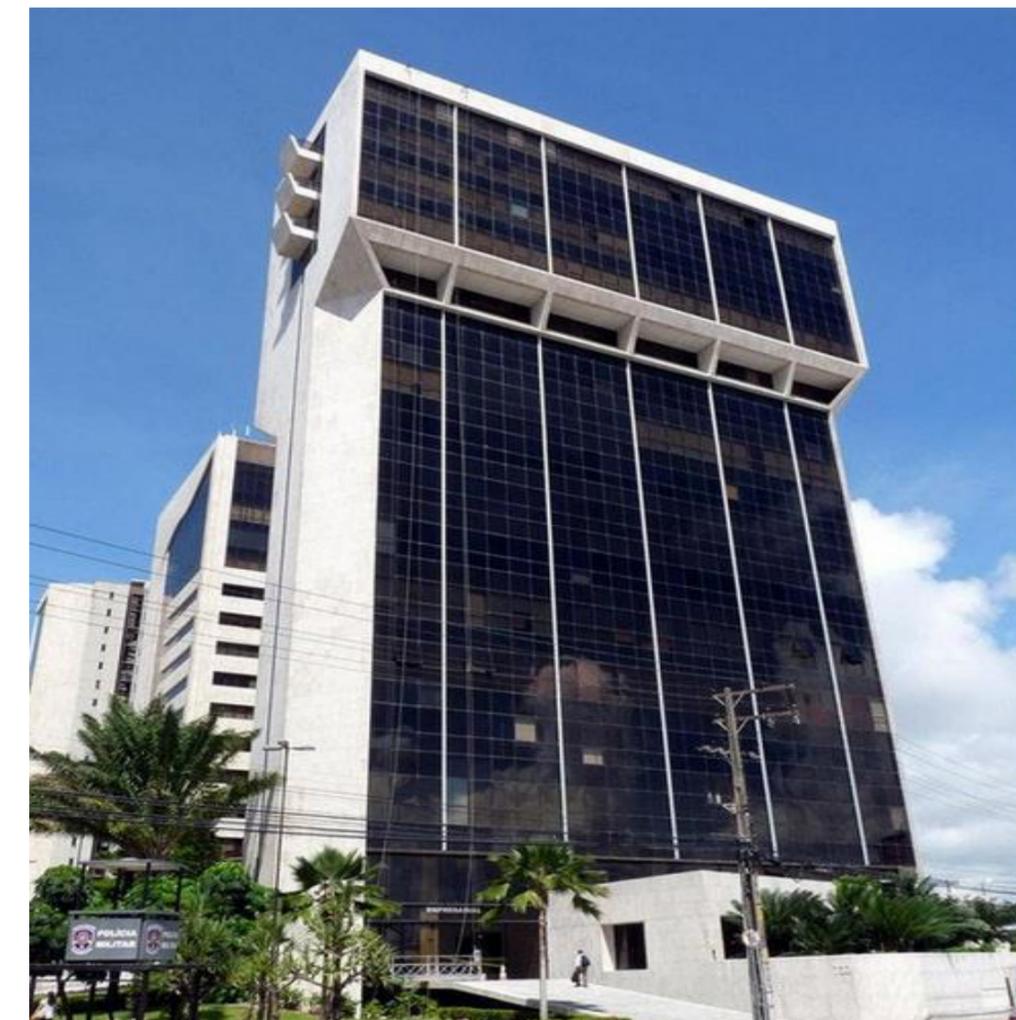
# NEWU – Edifício Empresarial Center I

## Características Gerais do Imóvel

- R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 462,50 m<sup>2</sup>

Ed. Center I		
Sala	M <sup>2</sup>	Status
Loja	1.451,28	Vago
Sobreloja	947,28	Vago
Sala 101	231,25	BRK Ambiental
Sala 102	231,25	
Sala 201	231,25	
Sala 202	231,25	
Sala 301	231,25	
Sala 302	231,25	
Sala 401	231,25	
Sala 402	231,25	
<b>Total</b>	<b>4.248 m<sup>2</sup></b>	

Contratos de Locação	
Locatário	BRK
Início do contrato	07/02/2020
Prazo de contrato (meses)	120
ABL (m <sup>2</sup> )	1.850
Aluguel nominal (R\$)	82.441
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	44,56
Índice de Reajuste Anual	IGP-M
Mês de Reajuste	Fevereiro
Aviso Prévio (dias)	180
Multa	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança



ABL.....4.248 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 32,5 %  
 Vacância..... 56,5 %  
 Classificação..... Lajes Tipo A

## NEWU – Edifício Empresarial Center II

### Características Gerais do Imóvel

- R. Antônio Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 679,34 m<sup>2</sup> a 1317,7 m<sup>2</sup>

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

Contratos de Locação				
Locatário	Foco	Nogueira	TT Work	Martorelli <sup>(1)</sup>
Início do contrato	01/04/2023	29/07/2021	18/01/2021	01/12/2022
Prazo de contrato (meses)	72	120	60	152
ABL (m <sup>2</sup> )	679,34	679,34	679,34	1.317,7
Aluguel nominal (R\$)	37.234	44.157	33.831	56.045
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	54,81	65,00	49,80	42,53
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IGP-M	IPCA	IGP-M
Mês de Reajuste	Abril	Julho	Janeiro	Dezembro
Aviso Prévio (dias)	180	180	180	180
Multa	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança	Fiança Bancaria	Fiança Bancaria	Seguro Fiança



ABL:..... 3.356 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 67,5 %  
 Vacância..... 0,0 %  
 Classificação..... Lajes Tipo A

## Perguntas e Respostas

---

### **Por que o nome da locatária DUE do Center II foi alterado para Martorelli Advogados? Houve troca de locatário?**

O Fundo concluiu a cessão do contrato de locação das salas 1401 e 1402 do Edifício Center II da DUE Incorporadora para a Martorelli Advogados em agosto de 2025, com manutenção dos termos gerais da locação e extensão de prazo contratual da locação até o ano de 2035, aumentando o WAULT do Fundo e sua estabilidade no longo prazo.

## Glossário

### Seção: Mensagem aos Investidores

<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.
<b>Valor de Mercado</b>	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês somado ao número de recibos multiplicados pelo seu valor.
<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 no início do período de apuração.
<b>TIR</b>	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.

### Seção: Novos Investimentos

<b>Allowance</b>	Adiantamento de um valor para que o locatário possa realizar obras de infraestrutura necessárias no imóvel.
<b>Cap-Rate</b>	Jargão para índice de capitalização, calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
<b>Caixa Patrimonial</b>	Caixa Patrimonial é um termo de natureza gerencial que designa os recursos disponíveis em caixa cuja origem é patrimonial, ou seja, provenientes de emissões de cotas, vendas de ativos ou amortizações de capital. Esses valores não compõem o lucro auferido segundo o regime de caixa, base para a distribuição obrigatória de, no mínimo, 95% deste resultado, conforme determina a Lei nº 8.668/1993
<b>Dividend 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 no início do período de apuração
<b>Retorno Absoluto: Valor de Mercado</b>	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde o início até o fim do período considerado e a (des)valorização do valor de mercado da cota no mesmo período.

## Glossário

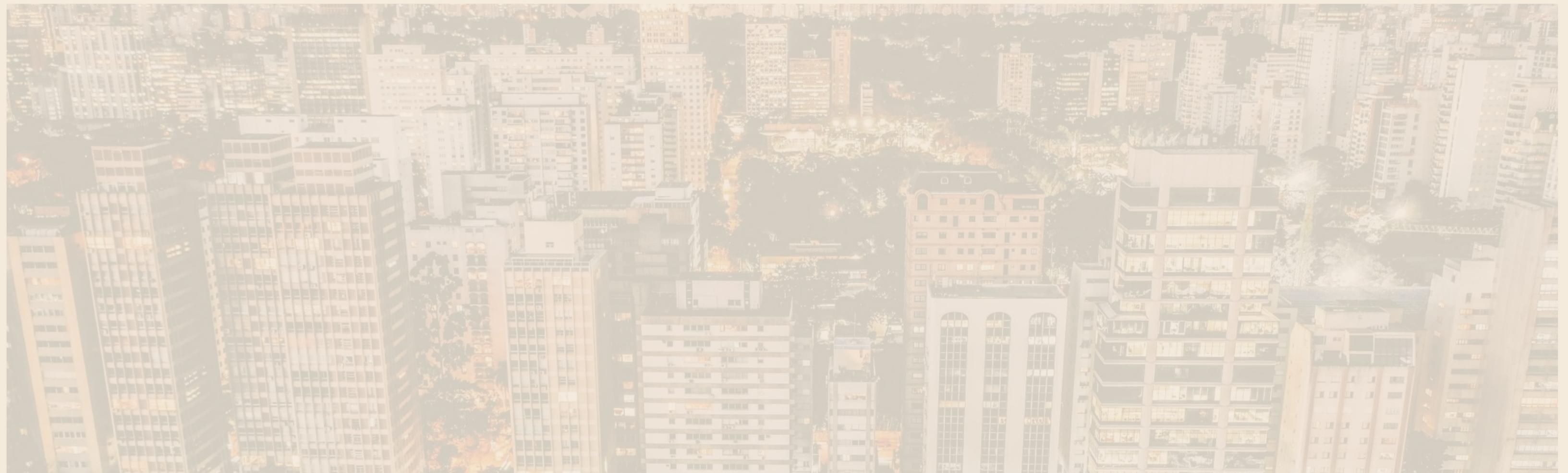
### Seção: Desempenho Financeiro do Fundo

<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>Lucro com FII</b>	Lucros auferidos com a venda de cotas de fundos de investimento imobiliário.
<b>Lucros Imobiliários</b>	Compreende lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
<b>Receita Financeira</b>	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
<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>Receitas FII</b>	Receita advinda dos rendimentos de fundos de investimento imobiliário.
<b>Resultado</b>	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.
<b>Vacância Financeira</b>	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
<b>Vacância Física</b>	Porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> em relação à área bruta locável total.

## Disclaimer

---

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de Investimento Imobiliário não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. O Fundo apresentado pode estar exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a NEWPORT acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela NEWPORT. Os dados deste relatório constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A NEWPORT não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A NEWPORT não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A NEWPORT não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podendo sofrer alteração a qualquer momento. A NEWPORT não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da NEWPORT.



NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11  
RELATÓRIO MENSAL – AGOSTO DE 2025

