

NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Janeiro de 2025



NEWPORT
REAL ESTATE

www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de janeiro 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.

Desde o início do plano de reestruturação do NEWU11 até o momento atual, a gestão ativa da NewPort Real Estate contribuiu para que a vacância do Fundo reduzisse em 28 pontos percentuais, com seis novos inquilinos. Com isso, o NOI mensal de seu portfólio saiu de um patamar de R\$ 66 mil negativos para R\$ 205 mil positivos.

Em retrospectiva, a NewPort Real Estate tem executado este plano com três grandes etapas. A primeira etapa, já concluída, consistiu na regularização dos imóveis, com a diligência e diagnóstico de cada imóvel, e em realizar a gestão de crise ao longo da pandemia. A etapa seguinte consiste na realização de obras para renovação do portfólio e na conclusão de locações dos imóveis.

A terceira fase do plano consiste na venda dos ativos atuais e na originação e aquisição de imóveis com alta qualidade e retorno atrativo ajustado ao risco, além da continuidade na locação dos ativos do portfólio. Essa etapa foi iniciada com a conclusão da venda de dois imóveis a um preço médio superior a R\$ 6.000 por metro quadrado e segue com o avanço de negociações para a venda de outros ativos da carteira. Tais operações geraram lucro imobiliário extraordinário e melhoraram o resultado recorrente do Fundo. Isto é consequência de esforços comerciais realizados pela NewPort Real Estate nas praças onde estão localizados os imóveis do portfólio e prospecção ativa de compradores locais para os ativos.

Com este aumento de performance do portfólio e, por consequência, do resultado operacional, a distribuição de rendimentos aos cotistas chegou ao patamar atual. Informamos, para este mês, a distribuição de R\$ 0,07 por cota, definida com o objetivo de cumprir com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Com novas locações e vendas de ativos que esperamos concluir, seguiremos elevando o patamar de rendimentos do Fundo a fim de cumprir com a política de distribuição de rendimentos, uma vez apurada elevação no resultado operacional recorrente.

A NewPort Real Estate segue com o foco em adquirir novos imóveis com elevado potencial de rentabilidade, concentrando-se na multiplicação do capital e em operações de *Built-to-Suit* (BTS) com inquilinos de alta qualidade em alguns dos imóveis do Fundo, além do desinvestimento de alguns de seus ativos. Como parte da estratégia de renovar o portfólio, a NewPort Real Estate está dando prioridade no processo de aquisição a: (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações únicas nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros com locatários de alta solidez financeira nos segmentos de varejo essencial, saúde, educação, entre outros; 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\$ **56,5** milhões
 Valor de Mercado⁽¹⁾

R\$ **0,07** por cota
 Distribuídos em Fev/25

R\$ **4.624**
 Valor de mercado/m²

1.177
 Investidores

12.224
 m² de ABL⁽¹⁾

41,67%
 de Vacância

3 Imóveis

8 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
 "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

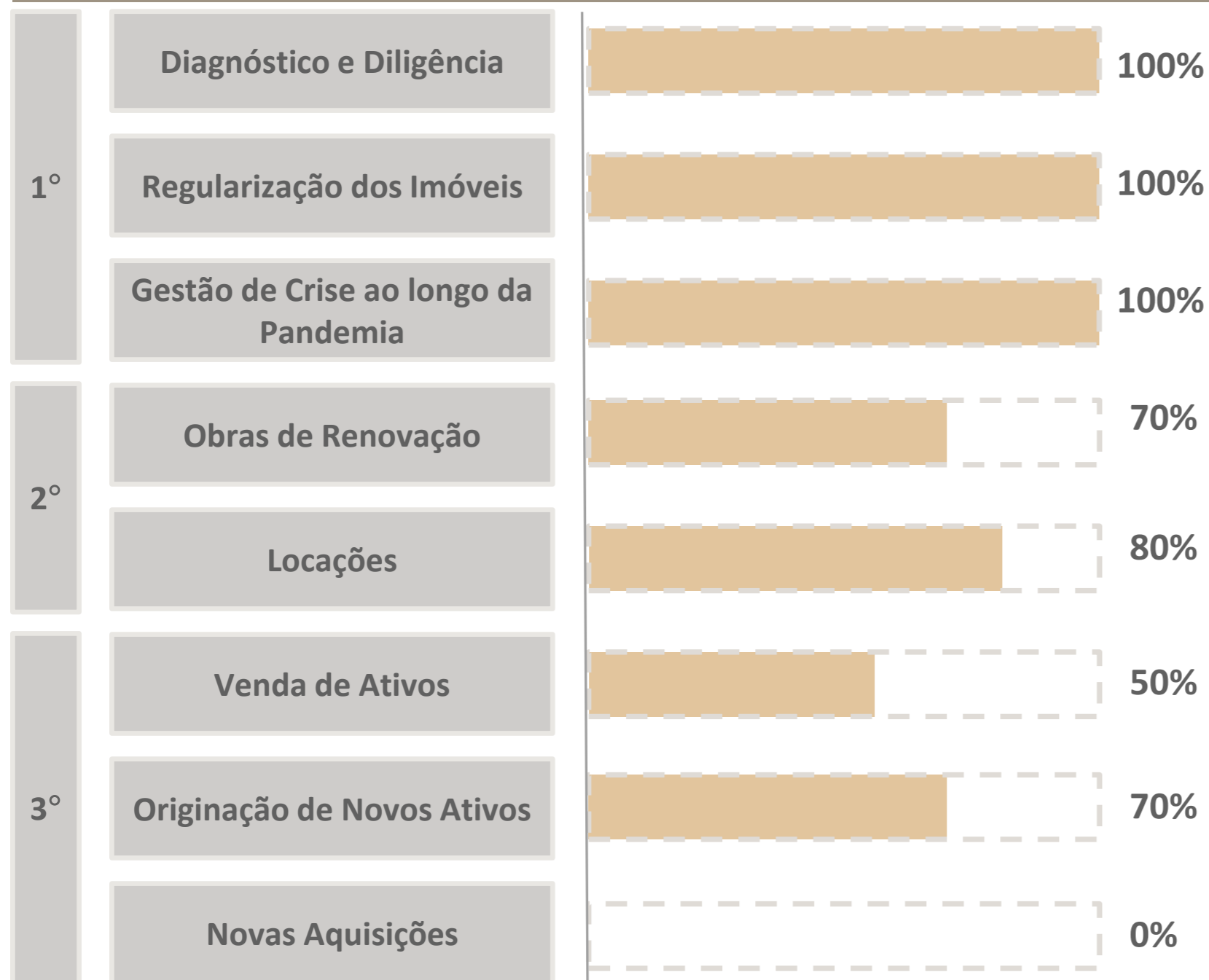
0,95% a.a do Valor de Mercado⁽¹⁾

Taxa de Performance

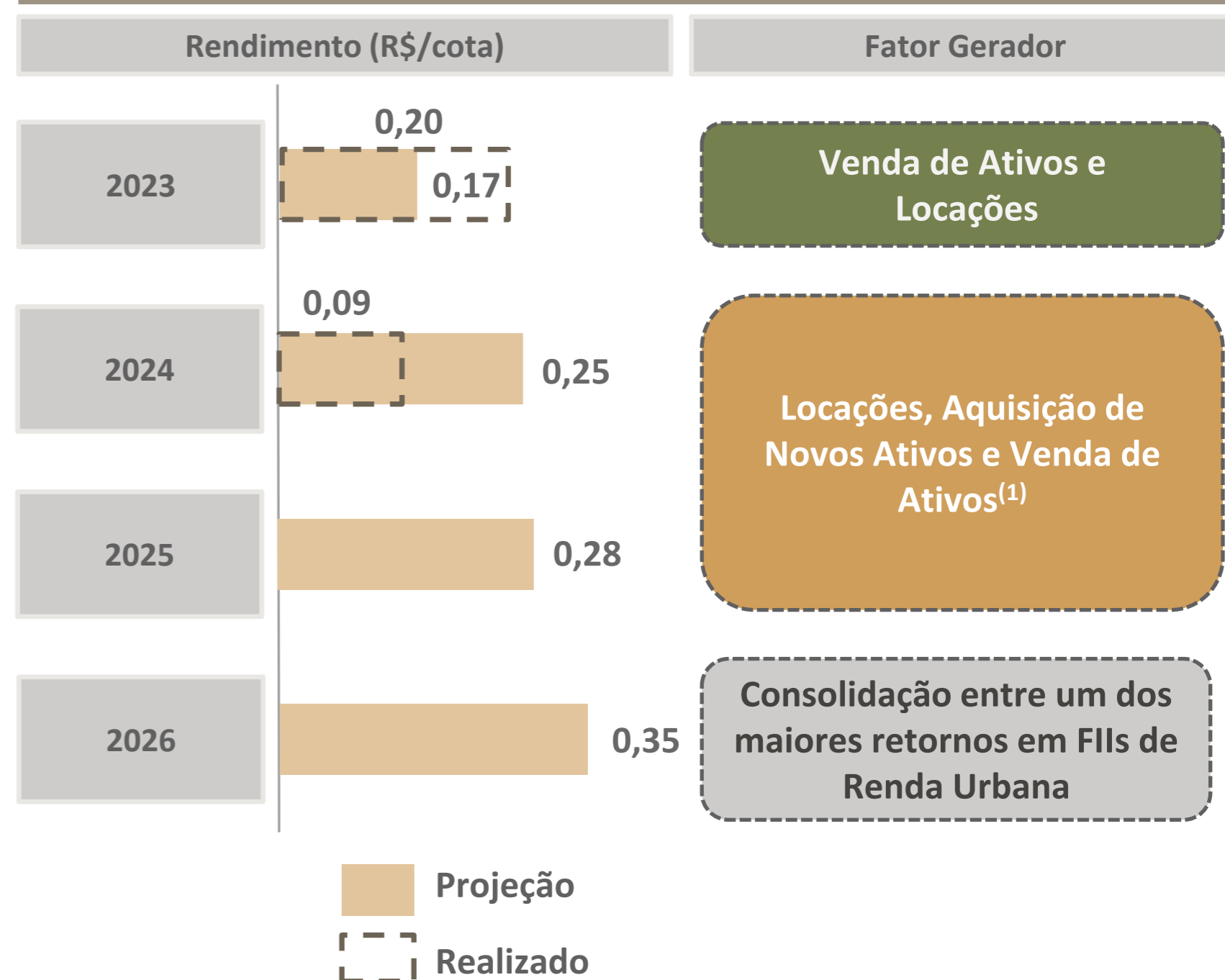
20 % a.a do que exceder 5% + IPCA⁽¹⁾

Em 2025, a NewPort Real Estate buscará avançar na execução do plano de reestruturação do NEWU, com a consequente elevação dos rendimentos através de locações, desinvestimentos e aquisições

Plano de Reestruturação do NEWU



Projeção de Rendimentos e Geração de Valor



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

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

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:



Resultados e rendimentos do Fundo

Em janeiro informamos a distribuição de R\$ 0,07 por cota. O rendimento referente ao mês de janeiro será pago aos cotistas no dia 14 de fevereiro 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.

Os locatários do NEWU pagaram os aluguéis do mês e estão adimplentes com suas obrigações.

No mês de janeiro, o Resultado foi impactado pela elevação da Receita de Locação em consequência do fim do período de carência prevista no contrato de locação firmado com o Grupo Cita. O Resultado também foi impactado em função de parte dos imóveis vagos do portfólio do Fundo não terem parcelas de IPTU com vencimento previsto para janeiro, diminuindo assim as Despesas Imobiliárias, se comparado aos demais meses do ano.

No fechamento de janeiro de 2025, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 72,45 e seu valor de mercado foi de R\$ 88,69.

Demonstrativo de Resultados

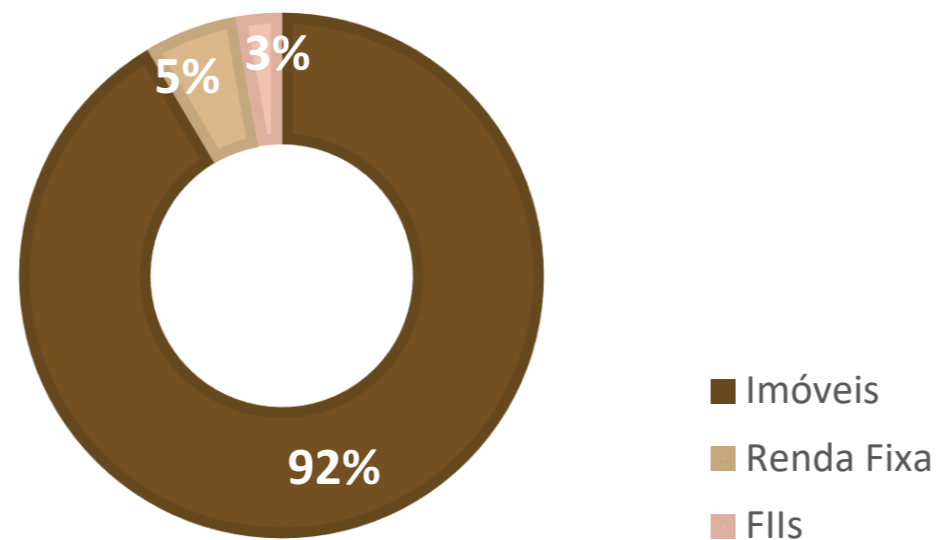
(Valores em reais: R\$)	Janeiro – 25	Dezembro – 24	Acumulado 12 meses
Receita de Locação ⁽¹⁾	313.848	298.257	3.557.574
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receita FII ⁽¹⁾	20.571	9.744	127.217
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	0
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI ⁽¹⁾	0	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	0	0	21.473
Total de Receitas	334.419	308.002	3.706.264
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	-64.583	-158.537	-1.518.127
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	-170.662	-166.312	-1.599.214
Total de Despesas	-235.245	-324.849	-3.117.341
Resultado⁽¹⁾	99.174	-16.847	588.923
Rendimento⁽¹⁾	51.940	89.040	786.520
Rendimento/Cota	0,07	0,12	1,06

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.

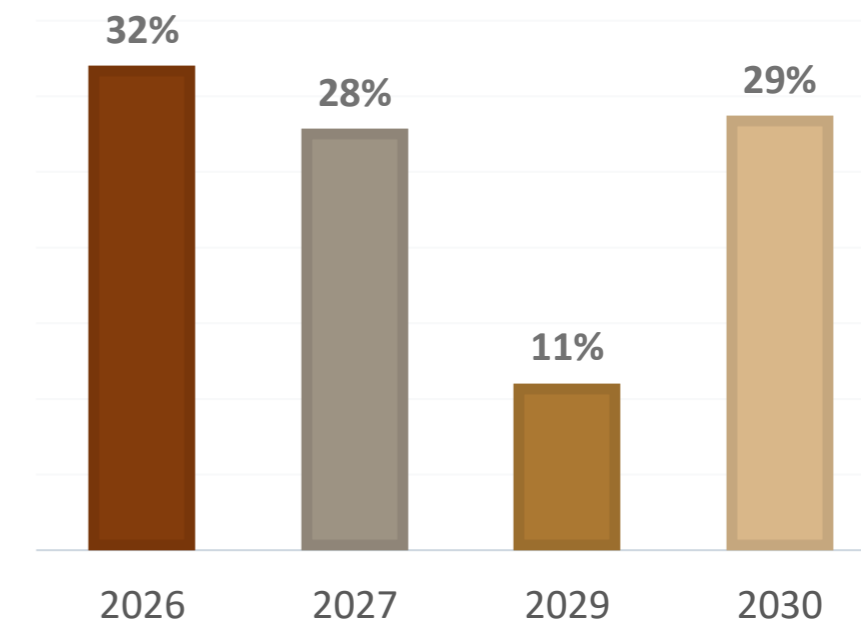
Carteira Imobiliária do Fundo



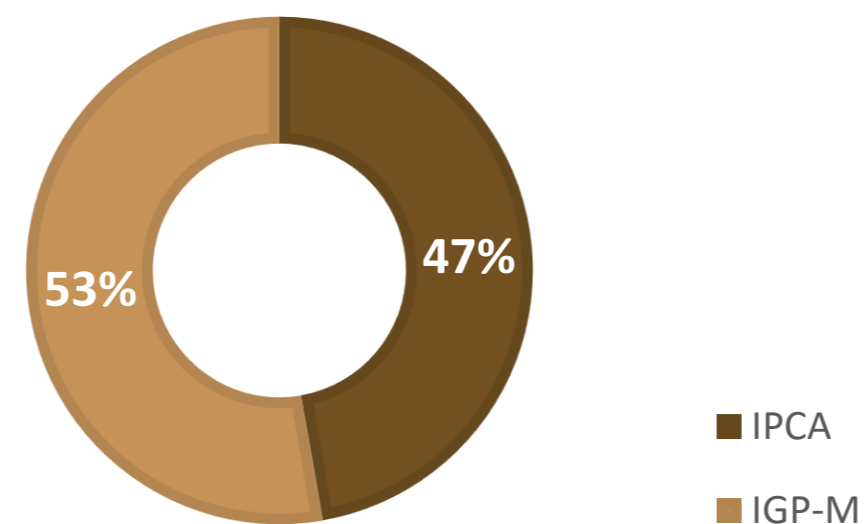
Classes de Ativos (% de ativos)



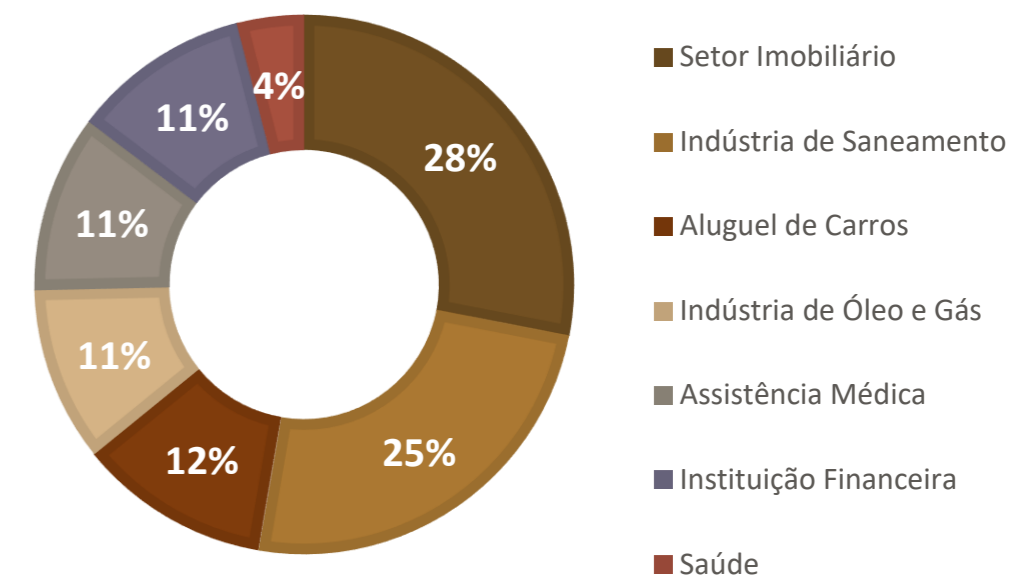
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual (% Receita)

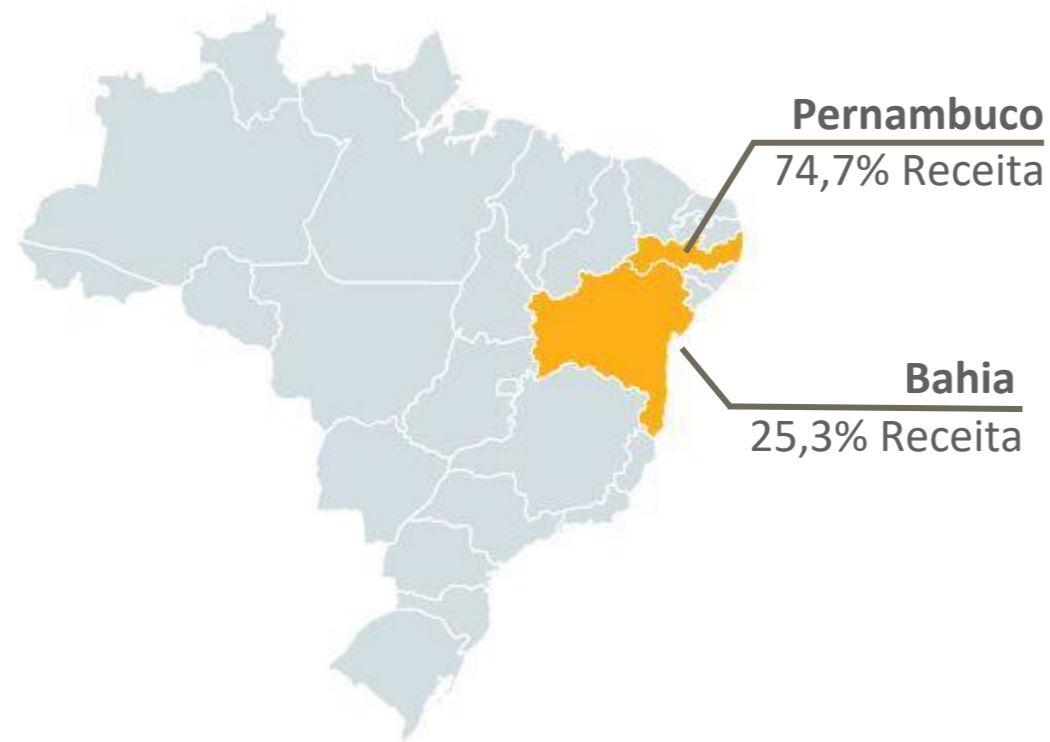


Por Atividades dos Locatários (% Receita)



Carteira Imobiliária do Fundo

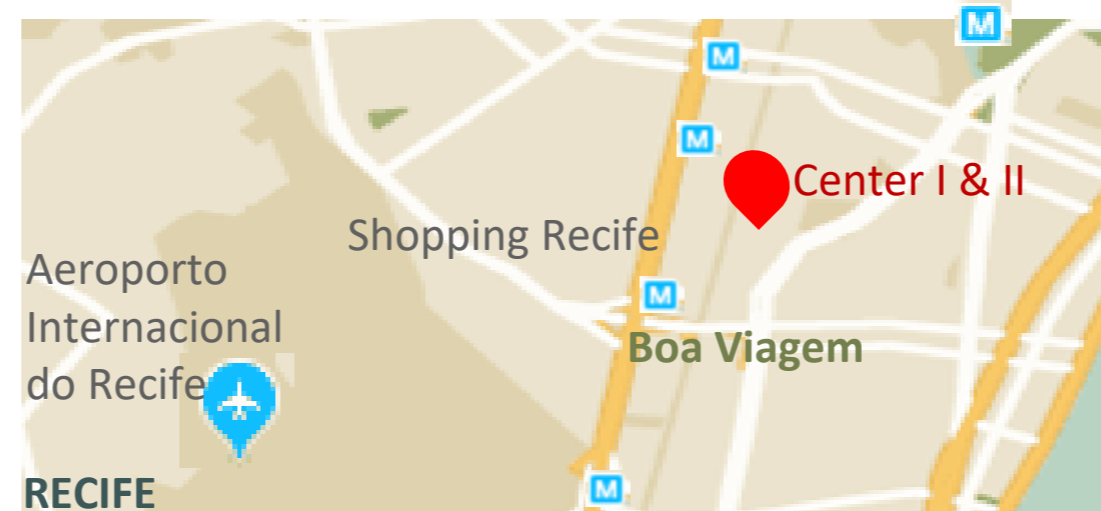
Receita (% Localização)



Dados dos Ativos

Imóveis	3
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m ²)	12.224
Vacância Física	41,67%
Vacância Financeira	41,67%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	43,93

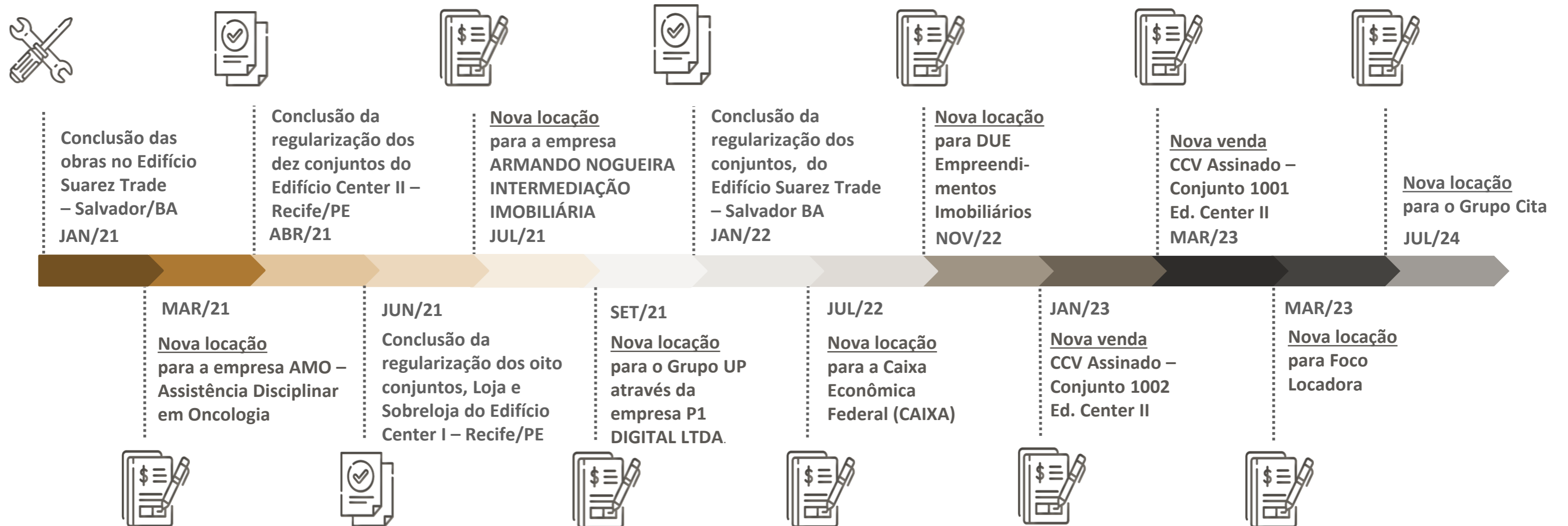
Ativos Recife



Ativo Salvador



Foco da Gestão: fatos relevantes ocorridos ao longo do tempo



Foco da Gestão: Impacto nos principais indicadores de performance do Fundo

	Janeiro de 2021	...	Janeiro de 2025
Locatários	2	+ 6 inquilinos	8
Vacância Física	69,9%	-28,2 p.p.	41,7%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	26,32	+ 66,9%	43,93
Receita Contratada/mês ⁽¹⁾	102.341	+ 214,7%	322.086
NOI Contratado/mês ⁽¹⁾	-66.655	+ 274.166	204.510
Vencimentos dos Contratos (% Receita)	49% - 2021 51% - 2022+	...	32% - 2026 28% - 2027 11% - 2029 29% - 2030
Índices de Reajuste Contratual (% Receita)	100% - IGP-M	...	53% - IGP-M 47% - IPCA



NEWU – Edifício Empresarial Center I

Características Gerais do Imóvel

- R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 462,50 m²

Ed. Center I		
Sala	M ²	Status
Loja	1.451,28	Vago
Sobreloja	947,28	Vago
Sala 101	231,25	BRK Ambiental
Sala 102	231,25	
Sala 201	231,25	
Sala 202	231,25	
Sala 301	231,25	
Sala 302	231,25	
Sala 401	231,25	
Sala 402	231,25	
Total	4.248,00	

Contratos de Locação	
Locatário	BRK
Início do contrato	07/02/2020
Prazo de contrato (meses)	120
ABL (m ²)	1.850
Aluguel nominal (R\$)	76.024
Aluguel nominal (R\$/m ²)	41,09
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 ²
Participação (%Receita).....	24,7 %
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 m² a 1317,7 m²

Ed. Center II		
Sala	M ²	Status
1001	339,67	Venda concluída
1002	339,67	Venda concluída
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	DUE
1402	658,85	
Total	3.356 m²	100% ocupado

Contratos de Locação				
Locatário	Foco	Nogueira	TT Work	DUE
Início do contrato	01/04/2023	29/07/2021	18/01/2021	01/12/2022
Prazo de contrato (meses)	72	60	60	60
ABL (m ²)	679,34	679,34	679,34	1.317,7
Aluguel nominal (R\$)	35.300	33.843	32.272	52.708
Aluguel nominal (R\$/m ²)	51,96	49,82	47,50	40,00
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IGP-M	IPCA	IGP-M
Mês de Reajuste	Abril	Julho	Janeiro	Novembro
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 m²
 Participação (%Receita)..... 50,0 %
 Vacância..... 0,0 %
 Classificação..... Lajes Tipo A

NEWU – Edifício Suarez Trade

Características Gerais do Imóvel

- Av. Tancredo Neves, 450 - Caminho das Árvores, Salvador – BA
- Localização AAA (ao lado do Shopping Iguatemi Bahia)
- ABL por laje: 770,00 m²

Ed. Suarez Trade		
Sala	M ²	Status
1201	385,00	Vago
1202	385,00	Vago
1401	385,00	AMO Clínicas
1402	385,00	
1501	385,00	CAIXA
1502	385,00	
1601	385,00	Grupo Cita
1602	385,00	Vago
1701	385,00	Vago
1702	385,00	Vago
2201	385,00	Vago
2202	385,00	Vago
Total	4.620,06	41,7% ocupado

Contratos de Locação			
Locatário	AMO	CAIXA	Grupo Cita
Início do contrato	18/03/2021	15/07/2022	01/08/2024
Prazo de contrato (meses)	60	60	120
ABL (m ²)	770,00	770,00	385,00
Aluguel nominal (R\$)	32.873	33.012	17.253
Aluguel nominal (R\$/m ²)	42,69	42,87	44,81
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IPCA	IPCA
Mês de Reajuste	Março	Julho	Agosto
Aviso Prévio (dias)	180	180	180
Multa	<ul style="list-style-type: none"> • 1° a 24° mês – 6 aluguéis vigentes • 25° ao 36° mês – 5 aluguéis vigentes • 37° ao 48° mês – 4 aluguéis vigentes • 48° ao 60° mês – 3 aluguéis vigentes 	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança	-	Caução



ABL..... 4.620 m²
 Participação (%Receita)..... 25,3 %
 Vacância..... 58,3 %
 Classificação..... Lajes Tipo BB

Glossário

Seção: Mensagem aos Investidores

ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.
Valor de Mercado	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.
Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração.

Seção: Rendimentos

Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, taxa de performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outras.
Lucro com FII	Lucros auferidos com a venda de cotas de fundos de investimento imobiliário.
Lucros Imobiliários	Compreende lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
Receita Financeira	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Receitas FII	Receita advinda dos rendimentos de fundos de investimento imobiliário.
Resultado	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.

Glossário

Seção: Carteira Imobiliária do Fundo

Allowance	Adiantamento de um valor para que o locatário possa realizar obras de infraestrutura necessárias no imóvel.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Gétúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² 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 – JANEIRO DE 2025

