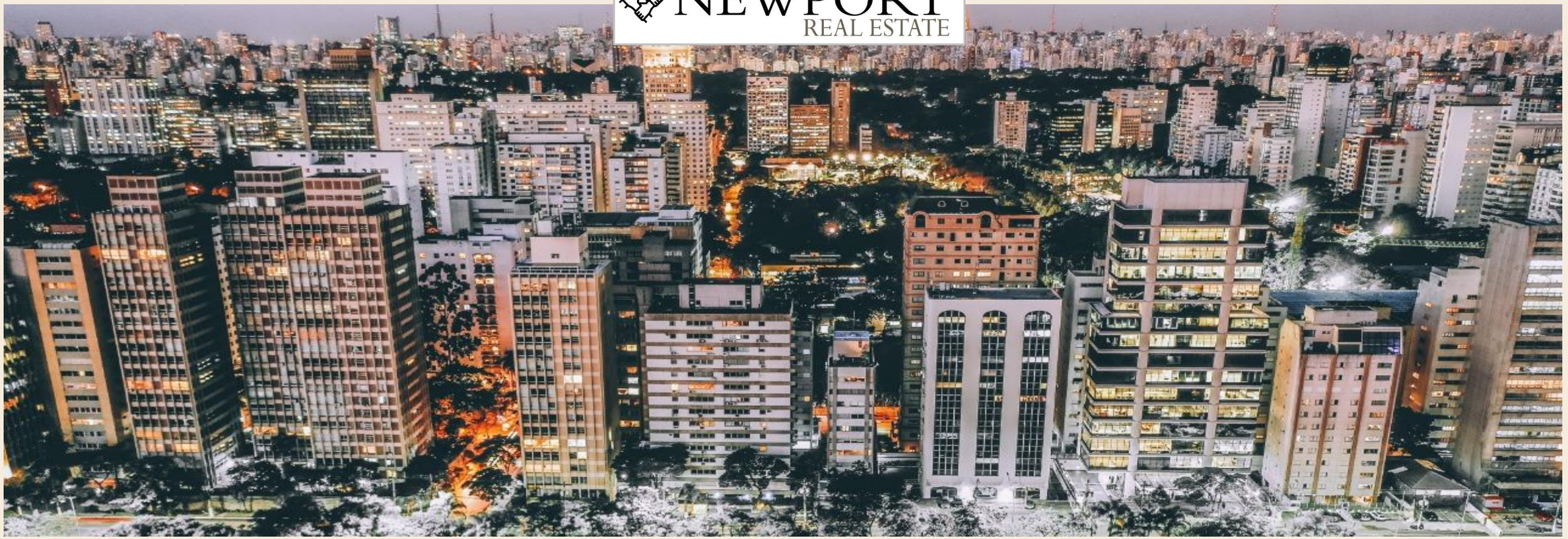


NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Fevereiro de 2023

NewPort Real Estate
www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com muita satisfação que divulgamos o relatório de fevereiro de 2023 do NewPort Renda Urbana FII, fundo imobiliário que tem por objetivo investir em imóveis comerciais urbanos de alta qualidade para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

Em retrospectiva, o Fundo NewPort Renda Urbana foi criado no início do ano de 2020 para reestruturar o portfólio de imóveis do antigo Fundo Imobiliário Renda de Escritórios que possuía uma alta vacância. Logo após o início da gestão, a NewPort Real Estate, assim como todo o mercado, foi surpreendida com o impacto da Pandemia, o que aumentou ainda mais a vacância dos ativos. Ao assumir o Fundo, a NewPort Real Estate iniciou 3 frentes de gestão dos ativos imobiliários: (i) revisão, atualização e regularização dos ativos; (ii) avaliação, renovação e ações de comercialização dos imóveis; e (iii) reciclagem do Portfólio e aquisição de novos imóveis para a carteira.

Apesar dos impactos da Pandemia, a equipe de gestão conseguiu elevar significativamente o resultado operacional do Fundo através de novos contratos de locação firmados, bem como da gestão ativa e do foco na eficiência operacional dos imóveis. Quando comparado ao início de 2021, o Fundo apresentou uma redução total de 22,9 p.p. em sua vacância e um aumento de 201,6% da receita contratada, revertendo um prejuízo mensal de aproximadamente R$66,6 mil, para um lucro mensal de R$180,4 mil.

Nos últimos meses o NEWU11 voltou a distribuir rendimentos e anunciou o novo patamar mensal de rendimentos para este semestre, de R$0,10/cota, com base em uma projeção bastante conservadora e sustentável de seus resultados. Pretendemos manter uma tendência de elevação da distribuição de rendimentos no médio/longo prazo e buscaremos atingir neste ano um patamar acima dos R$ 0,20 por cota através da realização de lucro imobiliário na venda dos ativos atuais, bem como da conclusão de novas aquisições.

Como resultado do foco da gestão na venda dos ativos, o Fundo celebrou, em 31 de janeiro de 2023, o Compromisso de Compra e Venda (CCV) para venda do conjunto 1002 do Ed. Center II em Recife/PE. O valor da venda foi de R$5.500/m², que resultará em um lucro imobiliário importante a ser distribuído aos cotistas, que será incorporado nos rendimentos futuros que serão anunciados nos próximos meses. A equipe de gestão está muito próxima de anunciar novas vendas do Portfólio e comunicará o mercado no momento oportuno.

Além do foco nas vendas de ativos do NEWU11, a NewPort Real Estate também intensificou seu foco na aquisição de novos ativos. Acreditamos que, após o período das eleições de 2022, um novo patamar de precificação está sendo estabelecido neste ciclo imobiliário. Avançamos em processos de aquisições de ativos priorizando (i) a qualidade dos imóveis com localizações irreplicáveis e alto valor imobiliário em esquinas das principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) alto retorno ajustado ao risco do ativo 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.

Destaques do Fundo

R$ 46,0 Milhões
Valor de Mercado(1)

R$ 0,10 por cota
Distribuídos em Mar/23

R$ 3.565
Valor de mercado/m²

1.627
Investidores

12.904
m² de ABL(1)

47,0%
de Vacância

3 Imóveis

7 Locatários

Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

NewPort Renda Urbana

Fundo de Investimento Imobiliário - FII
("NewPort Renda Urbana FII", "Fundo" ou "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)

Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo

Venda Conjunto 1002 - Ed. Empresarial Center II – Recife/PE

O Fundo anunciou em janeiro de 2023 a assinatura de CCV cujo objeto é a venda do Conjunto 1002 do Edifício Empresarial Center II em Recife/PE.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R$1.868.185,00, correspondente à R$5.500,00/m², que será pago da seguinte maneira:

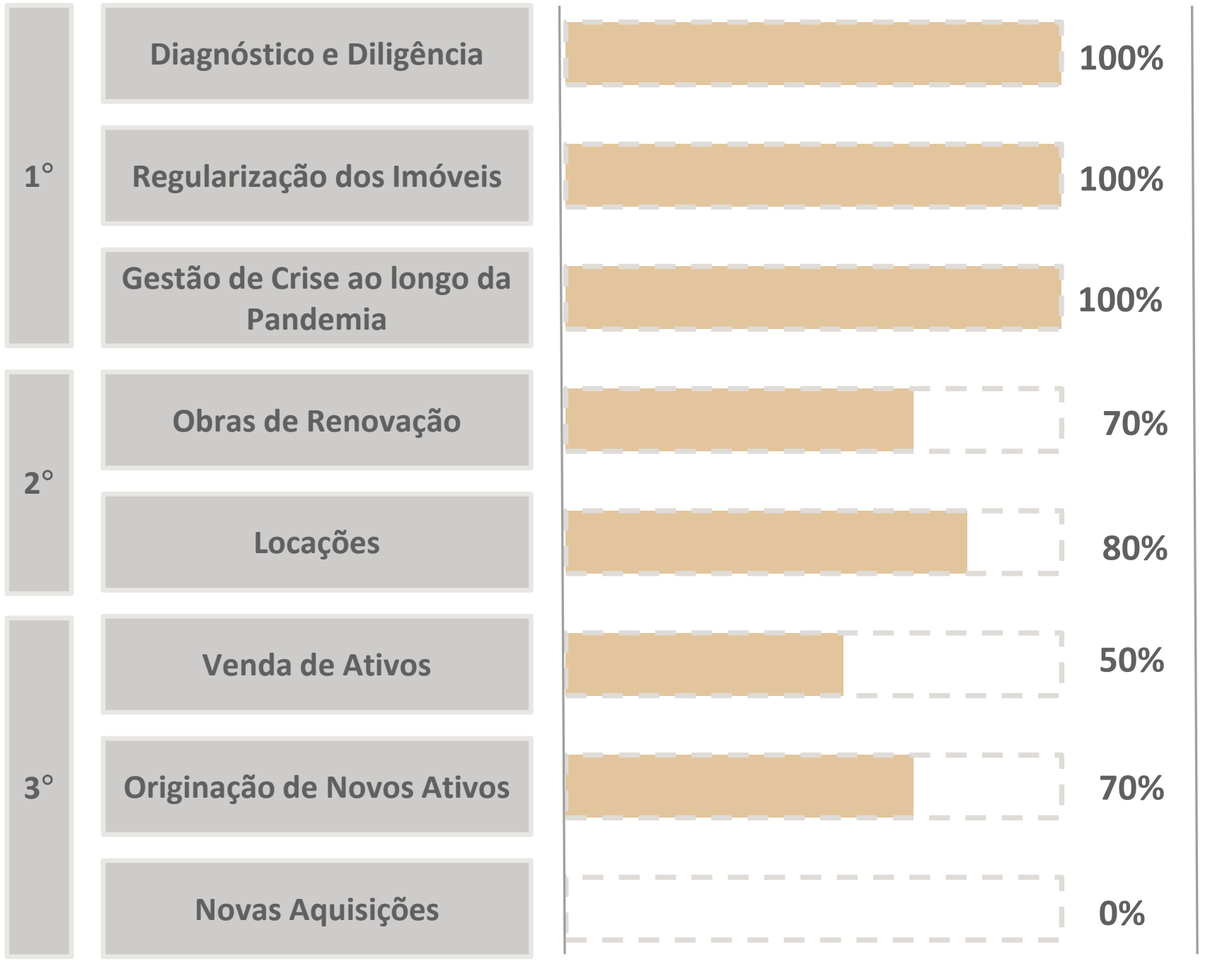
- Sinal: R$373.637,00 no primeiro dia útil imediatamente posterior à assinatura do CVC, já quitado; e
- Parcela Final: R$1.494.548,00, corrigida pela taxa Selic, a ser paga em até 60 dias da assinatura do CVC.

A operação gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R$0,28/cota, além de uma redução nos custos de vacância do Fundo na ordem de R$0,01/cota. O lucro apurado 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.

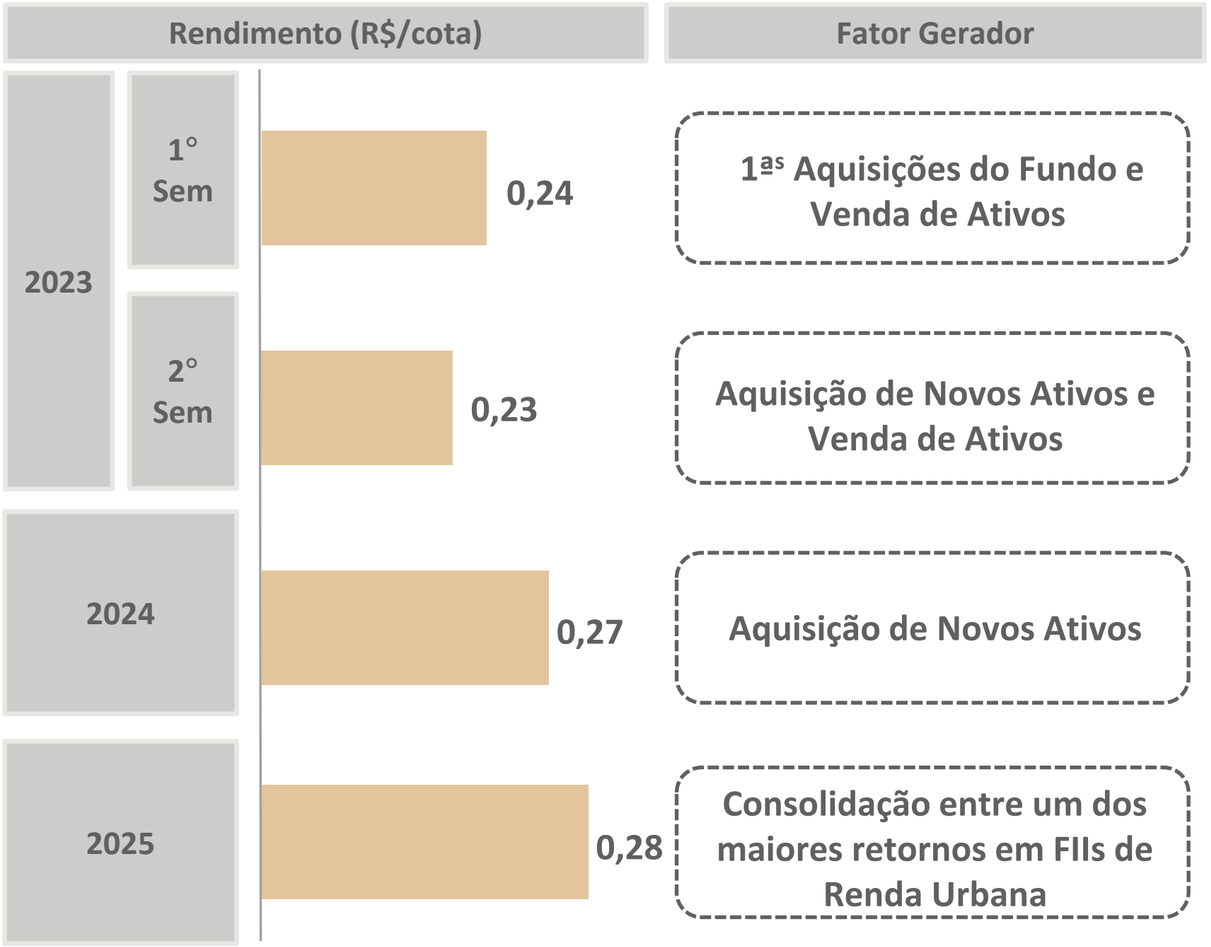
Vale ressaltar que esse desinvestimento é resultado direto de esforços comerciais e representa a concretização da estratégia comunicada pela equipe de gestão nesta nova etapa no Plano de Reestruturação do NewPort Renda Urbana, na qual estão previstas vendas de ativos e ações de crescimento e renovação do portfólio do Fundo.

Em 2023 a NewPort Real Estate concluirá o plano de reestruturação do NEWU11 e buscará elevar os rendimentos para o patamar de R$0,20/cota através de desinvestimentos e aquisições

Plano de Reestruturação do NEWU



Projeção de Rendimentos e Geração de Valor

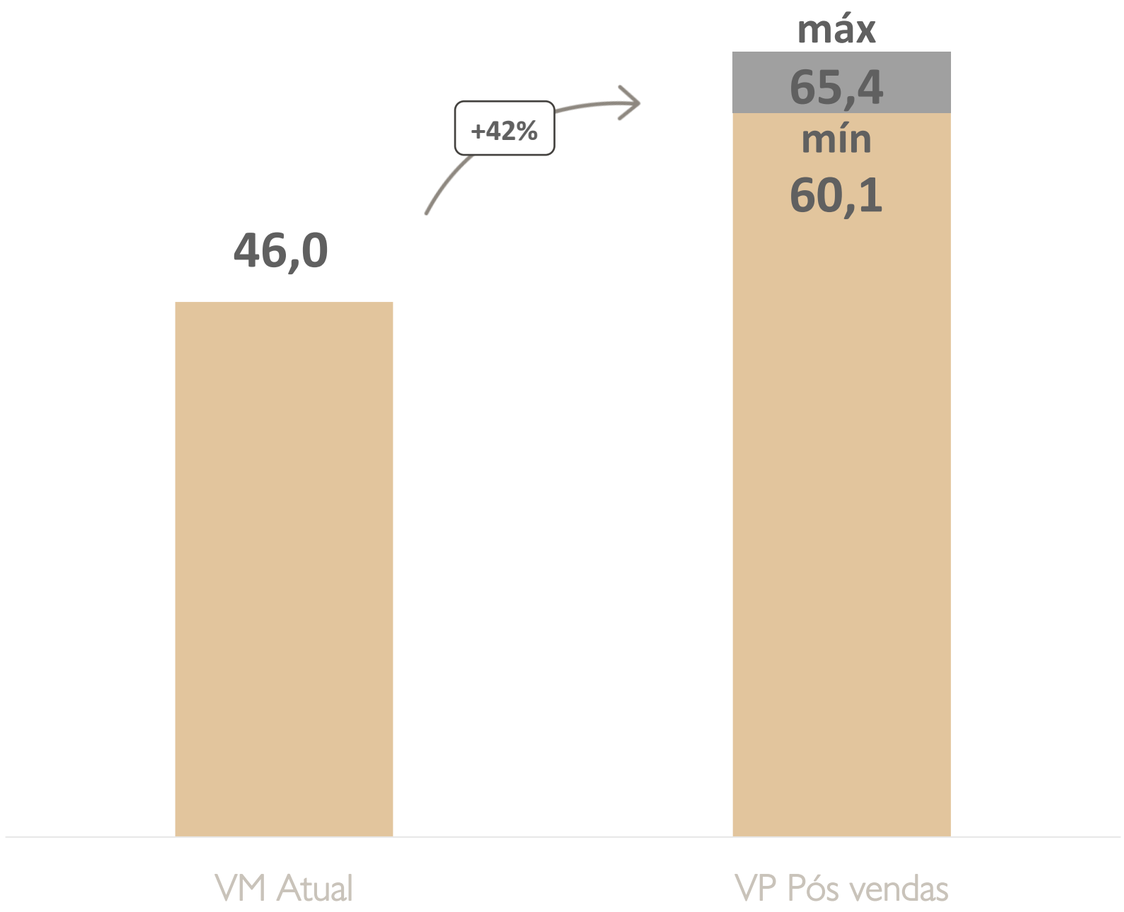


Fonte: NewPort Real Estate;

Fevereiro de 2023

Após a regularização e locação dos imóveis do NEWU, a NewPort Real Estate buscará maximizar o lucro imobiliário através de desinvestimentos que gerarão cerca de R$17 milhões.

Estimativa de Geração de Valor através de desinvestimentos (milhões de R$)



Ativo		Ed. Suarez Trade	Ed. Center I	Ed. Center II	Portfólio
V. Patrimonial (Milhões R$)		17,4	15,2	13,4	46,0
V. Venda (Milhões R$)	Mínimo	24,0	24,0	25,2	73,2
	Máximo	25,9	27,3	27,2	80,4
Lucro (R$/Cota)	Mínimo	2,7	6,2	7,1	16,0
	Máximo	4,6	9,5	9,1	23,2

Fonte: NewPort Real Estate;

Janeiro de 2023

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:

Avaliação Individual de cada Ativo

- Alta atratividade para ocupantes
- Localizações de alto valor nas principais ruas e avenidas
- Qualidade do "tijolo"
- Potencial de valor para conversão de uso

Imóveis urbanos de qualidade e irreplicáveis

- Contratos Atípicos e mecanismos de proteção à desocupação
- Locatário com boa saúde financeira
- Garantias compatíveis com o risco e valor do imóvel

Contratos de locação seguros

- Valor de aquisição atrativo em relação a m² comparáveis
- TIR(1) e *Dividend Yield* atrativos

Retorno atrativo ajustado ao risco

Novas Aquisições

Avaliação do portfólio de Ativos

Diversificação geográfica nas principais cidades do Brasil

Diversificação setorial dos locatários

Previsibilidade de renda no longo prazo

Fonte: NewPort Real Estate; Nota; (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo

Resultados e rendimentos do Fundo

Após a retomada das distribuições de rendimentos do Fundo no fim do ano passado, depois de semestres com resultado operacional negativo, a equipe de gestão anunciou o novo patamar de distribuição do Fundo para o semestre, de R$0,10/cota. Tal fato demonstra a melhora considerável da performance do Fundo em relação aos últimos semestres e foi determinada com base em projeções conservadoras e sustentáveis de seus resultados.

As locatárias do NEWU pagaram os alugueis do mês em dia e estão adimplentes com suas obrigações. Após a conclusão da negociação a respeito do reajuste contratual do ano anterior, o Fundo recebeu nesse mês da locatária BRK um valor extraordinário de R$90.752,12, corresponde ao saldo passado da diferença dos valores do reajuste. Além disso, foi aplicado nesse mês o reajuste contratual integral desse ano do contrato, levando o valor do aluguel para R$78.993/mês, um aumento de 1,86% sobre o valor anterior.

Conforme anunciado em Fato Relevante e nesse relatório, foi assinado em janeiro o primeiro CCV para venda de uma unidade do Fundo. O lucro de tal venda gerará um ganho de aproximadamente R$0,28/cota nos próximos meses, além de uma redução recorrente nos custos de vacância na ordem de R$0,01/cota. O Fundo recebeu em fevereiro o valor do sinal da venda negociado de R$373.637. A NewPort Real Estate segue focada em outros processos de desinvestimento e processos de aquisição de novos ativos.

No fechamento de janeiro de 2023, o valor patrimonial da cota foi de R$66,66 e seu valor de mercado foi de R$ 62,00.

Demonstrativo de Resultados

(Valores em reais: R$)	Fevereiro-23	Janeiro-23	Acumulado 12 meses
Receita de Locação(1)	344.918	285.523	2.763.698
Lucros Imobiliários(1)	0	0	0
Receita FII(1)	8.878	21.654	122.778
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	231.629
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI(1)	0	0	0
Receita Financeira(1)	2.089	15.023	62.132
Total de Receitas	**355.885**	**322.200**	**3.180.236**
Despesas Imobiliárias(1)	128.256	69.599	1.696.106
Despesas Operacionais(1)	124.930	104.852	1.357.309
Total de Despesas	**253.186**	**174.450**	**3.053.415**
Resultado(1)	**102.699**	**147.749**	**126.822**
Rendimento(1)	**74.200**	**74.200**	**274.540**
Rendimento/Cota	**0,10**	**0,10**	**0,37**

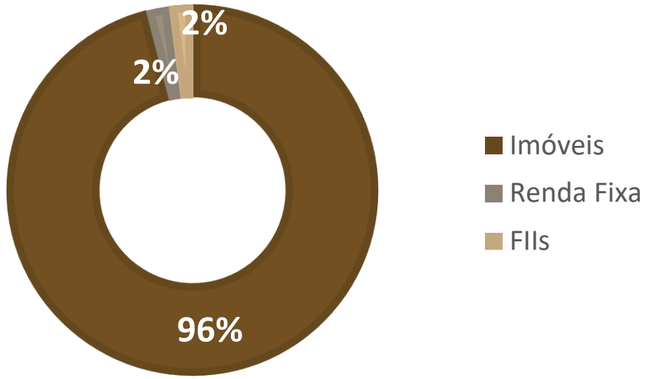
A rentabilidade atual ou passada não é indicativo de garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrador, Gestor, qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o regulamento antes de investir.

Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo

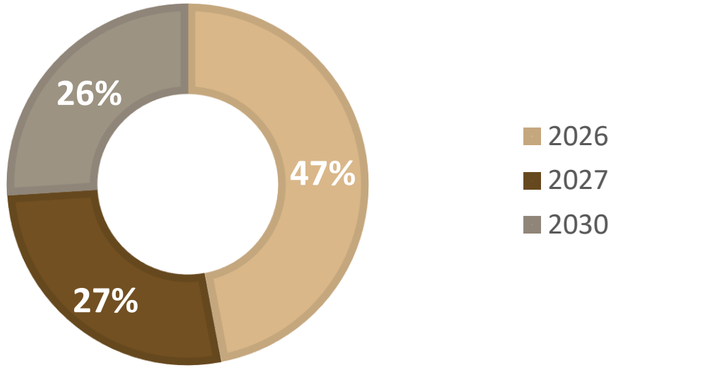
Carteira Imobiliária do Fundo

Suarez Trade – Salvador/BA

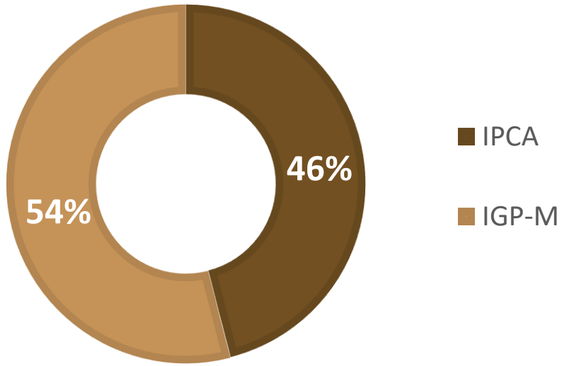
Classes de Ativos (% de ativos)



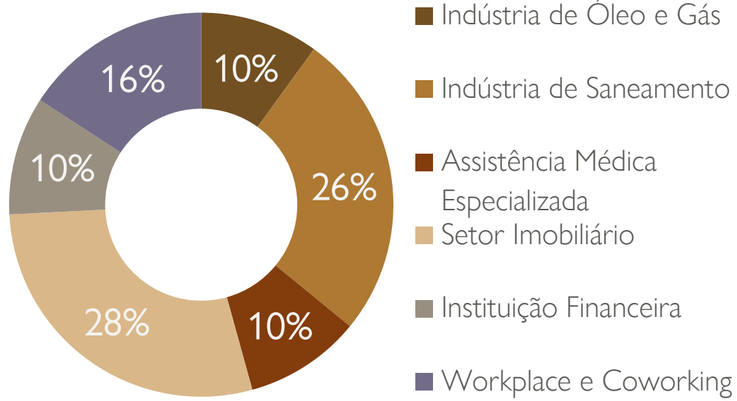
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual (% Receita)



Por Atividades dos Locatários (% Receita)



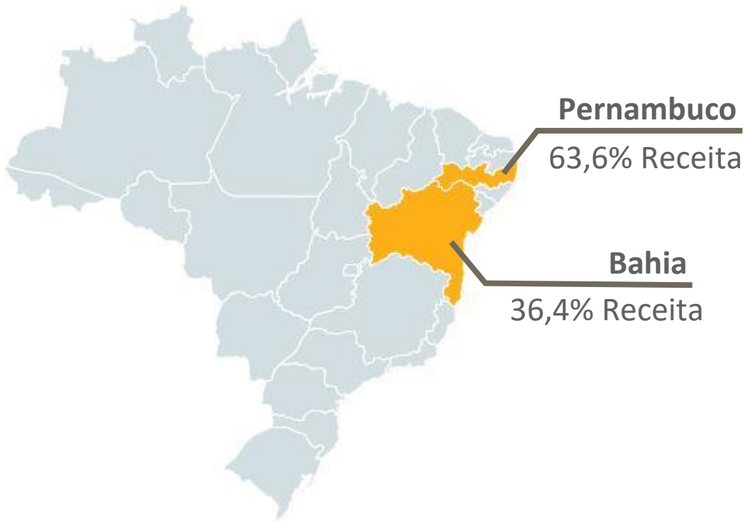
Nota: Considera receita de aluguel estimada dos conjuntos 1701 e 1702 do Edifício Suarez Trade

Fonte: NewPort Real Estate

Fevereiro de 2023

Carteira Imobiliária do Fundo

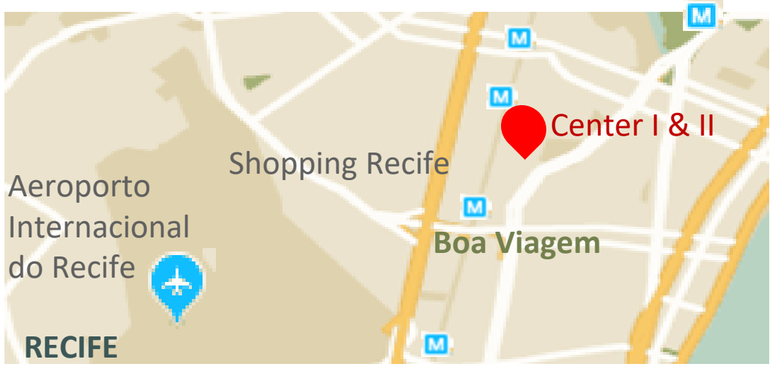
Receita (% Localização)



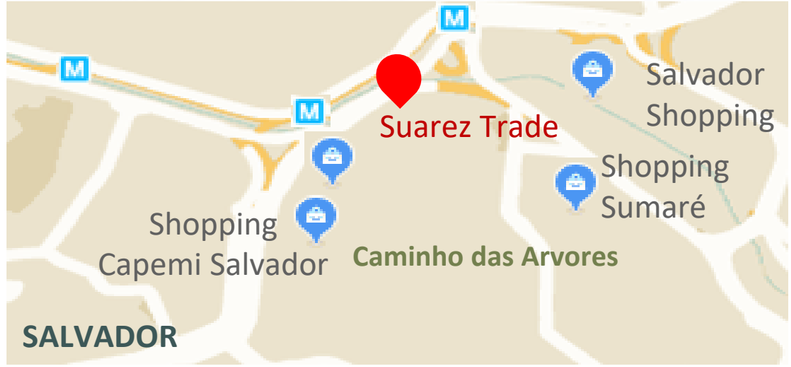
Dados dos Ativos

Imóveis	**3**
Área Bruta Locável[1] (m^2)	**12.904**
Vacância Física	**47,02%**
Vacância Financeira	**47,02%**
Aluguel Mensal Médio (R$/$m^2$)	**45,15**

Ativos Recife



Ativo Salvador



Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo

NEWU – Edifício Empresarial Center I

Características Gerais do Imóvel

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

Ed. Center I		
Sala	**M²**	**Status**
Loja	1.451,28	**Vago**
Sobreloja	947,28	**Vago**
Sala 101	231,25	**BRK Ambiental**
Sala 102	231,25	
Sala 201	231,25	
Sala 202	231,25	
Sala 301	231,25	
Sala 302	231,25	
Sala 401	231,25	
Sala 402	231,25	
Total	**4.248,00**	**43,5% ocupado**

Contratos de Locação	
Locatário	**BRK**
Início do contrato	07/02/2020
Prazo de contrato (meses)	120
ABL (m²)	1.850
Aluguel nominal (R$)	78.993
Aluguel nominal (R$/m²)	42,70
Índice de Reajuste Anual	IGP-M
Mês de Reajuste	Fevereiro
Aviso Prévio (dias)	180
Multa	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança

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

Fonte: NewPort Real Estate;

NEWU – Edifício Empresarial Center II

Características Gerais do Imóvel

- R. Antº Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 679,34 m² a 1317,7 m²

Ed. Center II		
Sala	M²	Status
1001	339,67	Vago
1002	339,67	CCV Venda Assinado
1101	339,67	Vago
1102	339,67	Vago
1201	339,67	Nogueira Corretores
1202	339,67	
1301	339,67	TT Work
1302	339,67	
1401	658,85	DUE
1402	658,85	
Total	4.035,00	66,3% ocupado

Contratos de Locação			
Locatário	Nogueira	TT Work	DUE
Início do contrato	29/07/2021	18/01/2021	01/12/2022
Prazo de contrato (meses)	60	60	60
ABL (m²)	679,34	679,34	1317,7
Aluguel nominal (R$)	33.843	30.848	52.708
Aluguel nominal (R$/m²)	49,82	45,40	40,00
Índice de Reajuste Anual	IGP-M	IPCA	IGP-M
Mês de Reajuste	Julho	Janeiro	Novembro
Aviso Prévio (dias)	180	180	180
Multa	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes
Garantia	Fiança Bancaria	Fiança Bancaria	Seguro Fiança

ABL:..... 4.035 m²
Participação (%Receita)..... 38,0%
Vacância..... 33,7 %
Classificação.....Lajes Tipo A

Fonte: NewPort Real Estate;

Fevereiro de 2023

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

ABL:..... 4.620 m²
Participação (%Receita)..... 36,4%
Vacância..... 50,0 %
Classificação.....Lajes Tipo BB

Ed. Suarez Trade

Sala	M²	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	Vago
1602	385,00	Vago
1701	385,00	P1 Digital
1702	385,00	
2201	385,00	Vago
2202	385,00	Vago
Total	**4.620,00**	**50,0% ocupado**

Contratos de Locação

Locatário	AMO	CAIXA	P1 Digital
Início do contrato	18/03/2021	15/07/2022	03/09/2021
Prazo de contrato (meses)	60	60	60
ABL (m²)	770,00	770,00	770,00
Aluguel nominal (R$)	29.792	32.000	50 ,159
Aluguel nominal (R$/m²)	38,61	41,5	65,1
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IPCA	IPCA
Mês de Reajuste	Março	Julho	Setembro
Aviso Prévio (dias)	180	180	90
Multa	• 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	-
Garantia	Seguro Fiança	-	Caução

Fonte: NewPort Real Estate;

Fevereiro de 2023

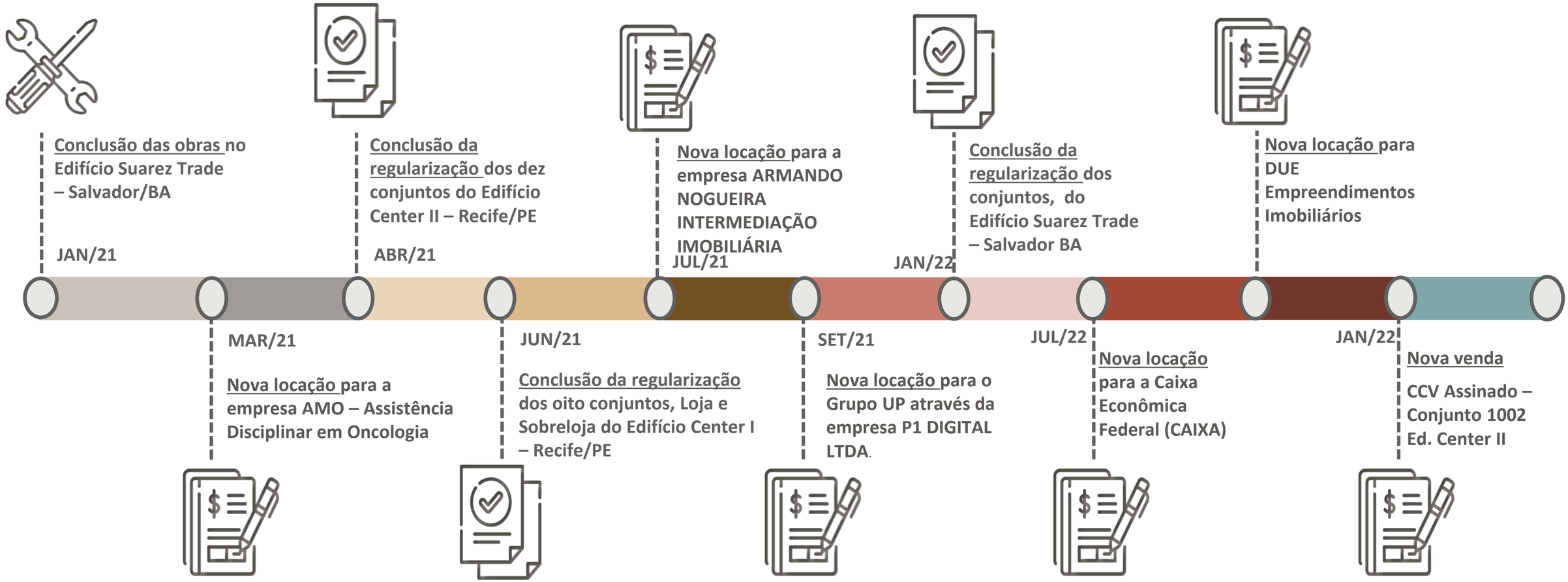
Foco da Gestão: resultado dos esforços de reestruturação, adequações, locação e venda dos imóveis

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 P1 Digital, respectivamente, e o do 12º andar do Ed. Center II para Nogueira Corretores. Em 2022, no mês de julho, anunciamos a locação para a Caixa Econômica Federal no 15º andar do Ed. Suarez Trade. Com a mais nova locação anunciada no Edifício Empresarial Center II, no 14º andar, para a empresa "DUE Empreendimentos Imobiliários", o Fundo atinge uma melhora considerável em seus indicadores operacionais. A equipe de gestão tem trabalhado para melhorar a administração dos ativos, estando em tratativas para locações e vendas que, quando concluídas, serão objetos de fatos relevantes comunicados ao mercado.

	Janeiro de 2021	...	Fevereiro de 2023
Locatários	2	+ 5 inquilinos	7
Vacância Física	69,9%	-22,9 p.p.	47,02%
Aluguel Mensal Médio (R$/m2)	26,32	71,5%	45,15
Receita Contratada/mês	102.341	201,6%	308.675
NOI/mês	-66.655	247.074	180.419
Vencimentos dos Contratos (% Receita)	49% - 2021 51% - 2022+	...	47% - 2026 27% - 2027 26% - 2030
Índices de Reajuste Contratual (% Receita)	100% - IGP-M		54% - IGP-M 46% - IPCA

Fonte: NewPort Real Estate;

Foco da Gestão: fatos relevantes ocorridos ao longo do tempo



Fonte: NewPort Real Estate.

Fevereiro de 2023

Locação Ed. Empresarial Center II – DUE Empreendimentos Imobiliários

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

O Contrato de Locação tem prazo determinado de 60 (sessenta) meses, com início em 01 de dezembro de 2022 e término em 30 de novembro de 2027, não possui período de carência e conta com um allowance(1) para investimento em benfeitorias físicas ao imóvel. O valor de locação é de R$ 52.708,00 (cinquenta e dois mil e setecentos e oito reais) mensais, correspondente a R$40,00/m² (quarenta reais por metro quadrado), corrigidos anualmente pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo

Locação Ed. Suarez Trade – Caixa Econômica Federal

O Fundo anunciou em julho de 2022 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/m² (quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado), corrigidos anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

A NewPort Real Estate segue trabalhando ativamente na prospecção de novos locatários, buscando celebrar contratos seguros que garantam ao investidor elevada rentabilidade ajustada ao risco.

Foco da Gestão: avaliação, renovação e execução de ações de locação e venda dos imóveis

Durante o processo de Due Diligence realizado na transferência da gestão e administração do Fundo, foram identificadas algumas pendências jurídicas e de registros relativas aos imóveis do Fundo. Tendo em vista a potencialidade de tal fato acarretar prejuízos e dificuldades em futuras negociações de locações e desinvestimentos, a equipe de gestão imediatamente iniciou o devido processo de regularização e, no mês de janeiro de 2022, 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			

Fonte: NewPort Real Estate; Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo

Glossário

Secção: Mensagem aos Investidores

Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês.
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.
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.

Secção: Rendimentos

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Lucros Imobiliários	Compreende lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
Receitas FII	Receita advinda dos rendimentos de fundos de investimento imobiliário.
Receitas CRI	Receita advinda dos rendimentos de CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários).
Lucro com FII	Lucros auferidos com a venda de cotas de fundos de investimento imobiliário.
Receita Financeira	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
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.
Resultado	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.

Glossário

Secção: Carteira Imobiliária do Fundo

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.
IGP-DI	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.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m^2 em relação à área bruta locável total.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
Allowance	Adiantamento de um valor para que o locatário possa realizar obras de infraestrutura necessárias no imóvel.

Disclaimer

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

NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

RELATÓRIO MENSAL – FEVEREIRO 2023

NEWPORT
REAL ESTATE

NewPort Real Estate
www.newport-realestate.com

Rua Jerônimo da Veiga 164, 8º Andar A, Itaim Bibi – São Paulo, SP