

# NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Novembro de 2024



**NEWPORT**  
REAL ESTATE

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

## Mensagem aos investidores

É com muita satisfação que divulgamos o relatório de novembro de 2024 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.

Em retrospectiva, a NewPort Real Estate elaborou o plano de reestruturação do NEWUII com três grandes etapas. A primeira etapa, já concluída, consistiu na regularização dos imóveis do portfólio, com a diligência e diagnóstico de cada imóvel, e em realizar a gestão de crise ao longo da pandemia. A etapa seguinte tinha como pilares a realização de obras para renovação do portfólio e a conclusão de locações dos imóveis. Até o início deste mês, a gestão ativa do Fundo contribuiu para que sua vacância fosse reduzida em 28 pontos percentuais, com seis novos inquilinos, e o NOI mensal de seus imóveis saísse de um patamar de R\$ 66 mil negativos para R\$ 196 mil positivos. Este NOI será ainda mais impactado positivamente ao fim do período de carência da nova locação, no início de 2025, conforme detalhado no [Fato Relevante](#).

A terceira fase do plano consiste na venda dos ativos atuais e na originação e aquisição de novos imóveis com alto potencial de geração de renda e multiplicação de capital, além da continuidade na locação dos ativos do portfólio. Essa etapa foi iniciada com a conclusão da venda de dois imóveis, os conjuntos 1001 e 1002 do Edifício Center II, e o avanço em negociações para a venda de outros ativos da carteira. Tais operações melhoraram o resultado recorrente do Fundo e geraram um lucro imobiliário extraordinário que foi incorporado nas distribuições de rendimentos. O valor médio corrigido dessas transações foi de aproximadamente R\$ 6.066 por metro quadrado, consequência de esforços comerciais realizados pela equipe de gestão nas praças em que estão localizados os imóveis do portfólio do Fundo 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, em 29 de novembro, a distribuição de R\$ 0,07 por cota, de acordo com o patamar estabelecido no início do segundo semestre de 2024. 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 e a regulamentação vigente, uma vez apurada elevação no resultado operacional recorrente.

O NEWUII 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\$ **58,0** milhões  
 Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

**12.224**  
 m<sup>2</sup> de ABL<sup>(1)</sup>

R\$ **0,07** por cota  
 Distribuídos em dez/24

**41,67%**  
 de Vacância

R\$ **4.747**  
 Valor de mercado/m<sup>2</sup>

**3** Imóveis

**1.214**  
 Investidores

**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

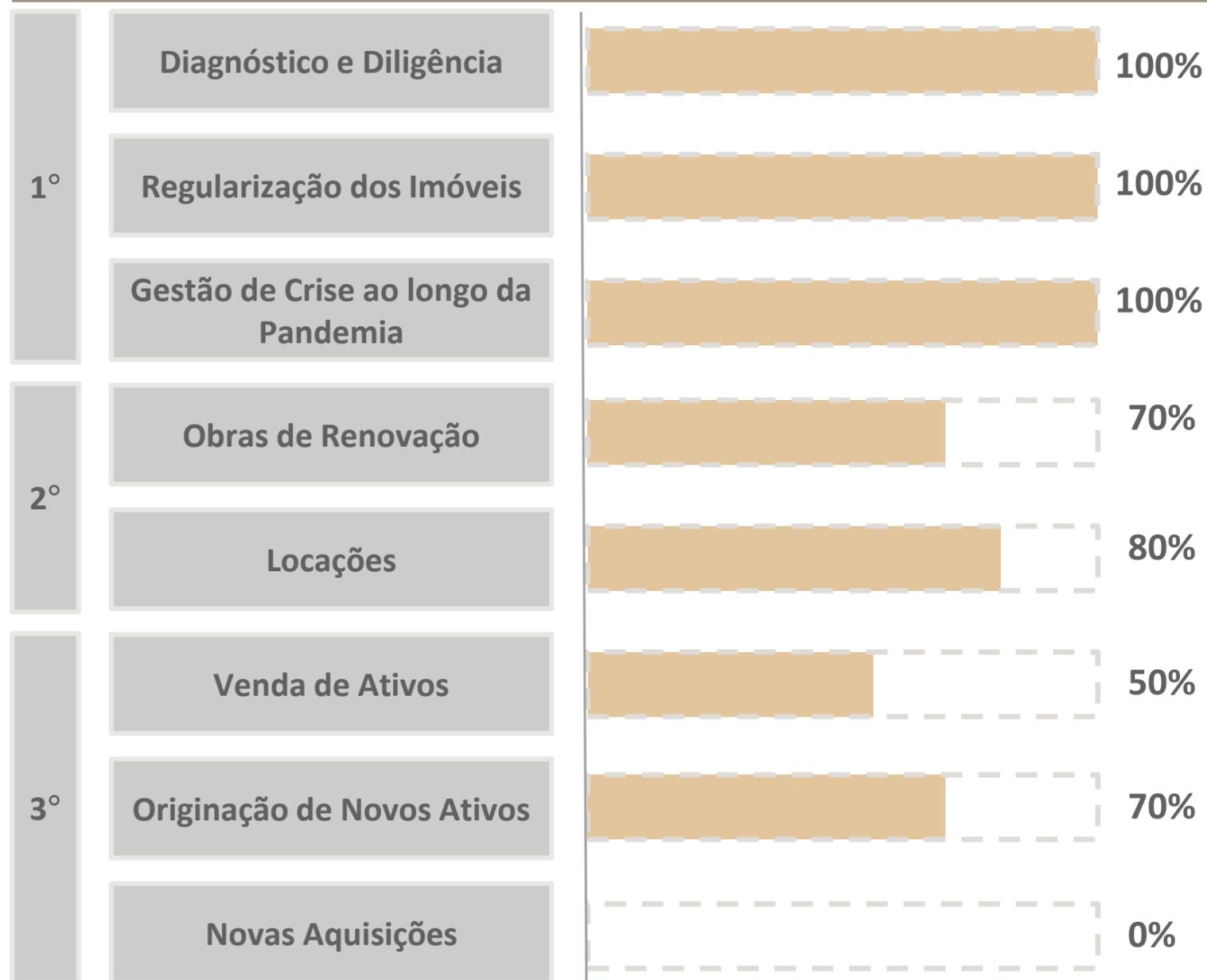
0,95% a.a do Valor de Mercado<sup>(1)</sup>

#### Taxa de Performance

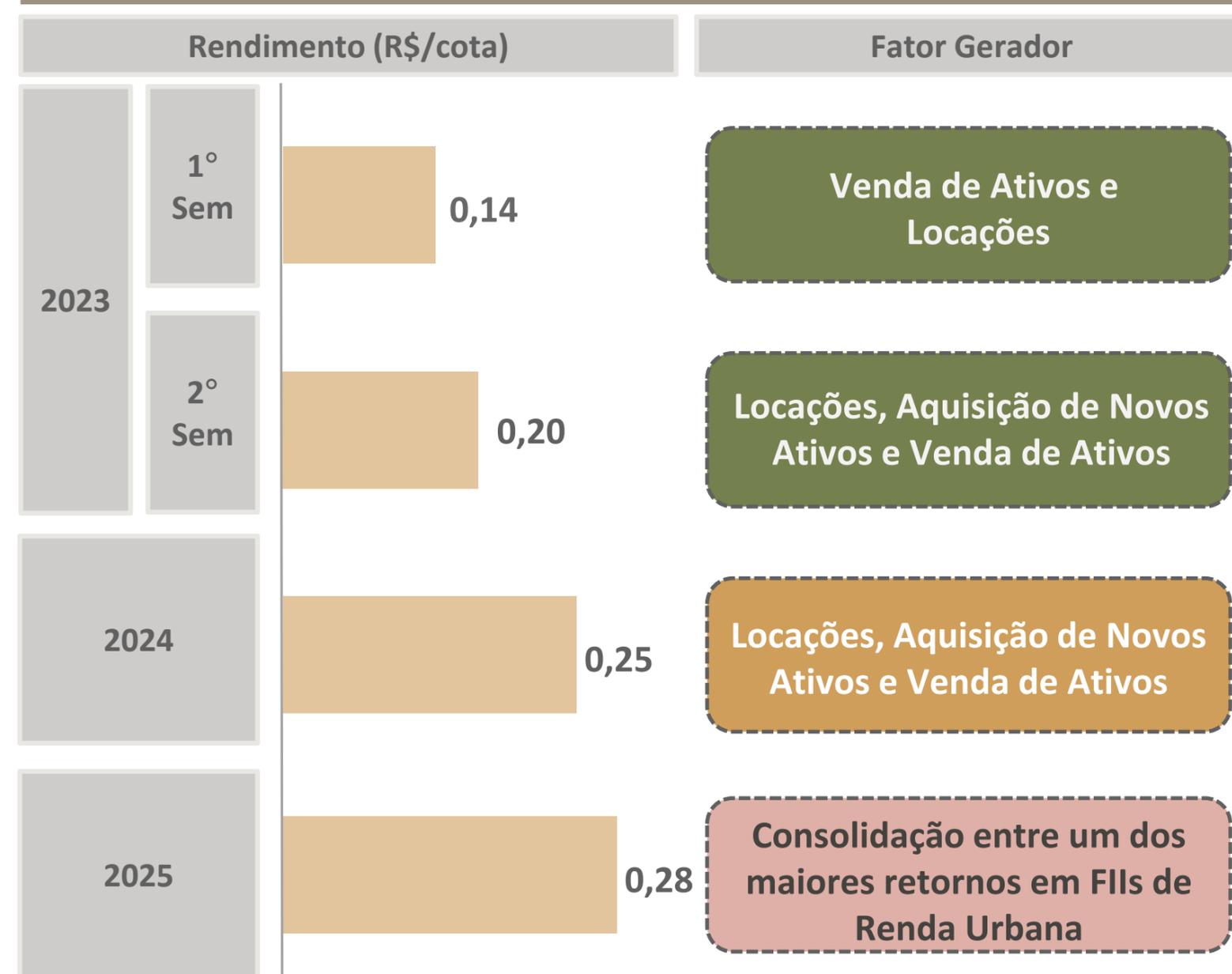
20 % a.a do que exceder 5% + IPCA<sup>(1)</sup>

# Em 2024 a NewPort Real Estate avançará com a finalização do plano de reestruturação do NEWU11 e buscará elevar os rendimentos através de desinvestimentos e aquisições

## Plano de Reestruturação do NEWU



## Projeção de Rendimentos e Geração de Valor



# 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 novembro informamos a distribuição de R\$ 0,07 por cota, com manutenção do patamar de rendimentos estabelecido para o segundo semestre de 2024. O rendimento referente ao mês de novembro será pago aos cotistas no dia 13 de dezembro de 2024.

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. A redução da Receita de Locação se deve ao pagamento em duplicidade ocorrido no mês de outubro por parte de uma das locatárias, conforme detalhado no relatório de outubro.

No fechamento de novembro de 2024, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 72,13 e seu valor de mercado foi de R\$ 78,20.

### Demonstrativo de Resultados

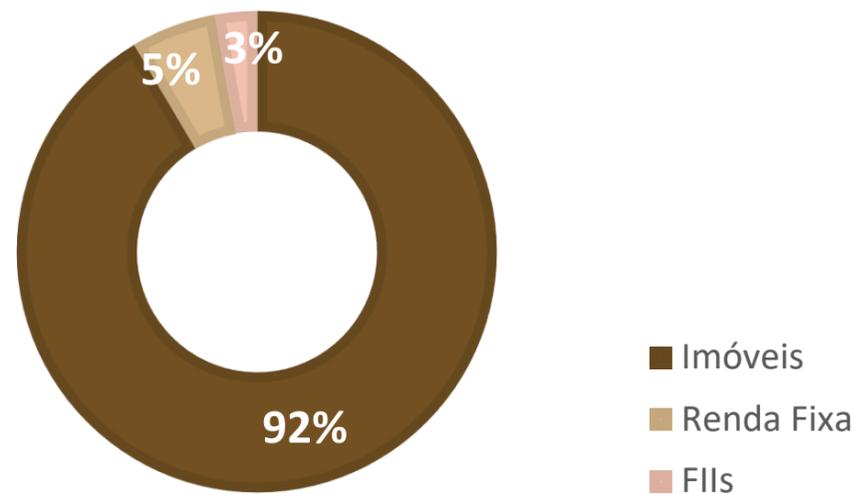
(Valores em reais: R\$)	Novembro – 24	Outubro – 24	Acumulado 12 meses
Receita de Locação <sup>(1)</sup>	298.257	337.448	3.634.685
Lucros Imobiliários <sup>(1)</sup>	0	0	0
Receita FII <sup>(1)</sup>	9.744	9.203	131.007
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	0
Lucro com FII	0	0	0
Receita CRI <sup>(1)</sup>	0	0	0
Receita Financeira <sup>(1)</sup>	2.070	0	44.182
<b>Total de Receitas</b>	<b>310.072</b>	<b>346.651</b>	<b>3.809.873</b>
Despesas Imobiliárias <sup>(1)</sup>	-112.454	-112.742	-1.494.688
Despesas Operacionais <sup>(1)</sup>	-131.832	-118.155	-1.515.570
<b>Total de Despesas</b>	<b>-244.286</b>	<b>-230.897</b>	<b>-3.010.258</b>
<b>Resultado<sup>(1)</sup></b>	<b>65.786</b>	<b>115.754</b>	<b>799.615</b>
<b>Rendimento<sup>(1)</sup></b>	<b>51.940</b>	<b>51.940</b>	<b>1.227.840</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>1,52</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.

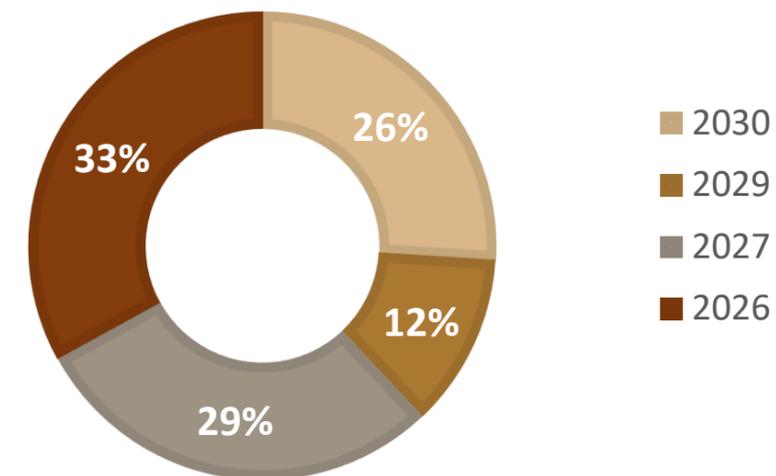
# Carteira Imobiliária do Fundo



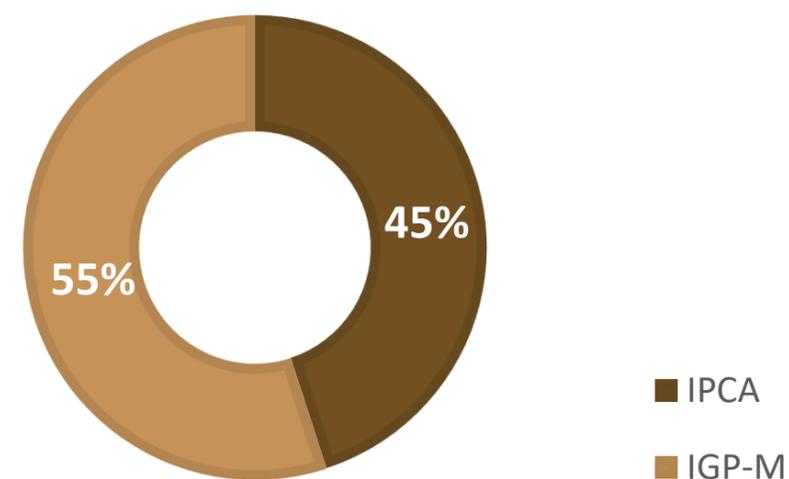
**Classes de Ativos (% de ativos)**



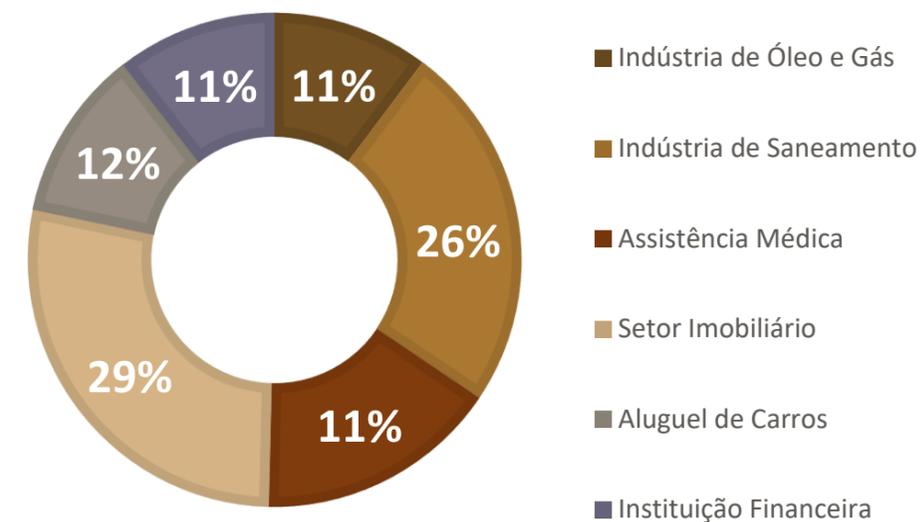
**Vencimentos dos Contratos (% Receita)**



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

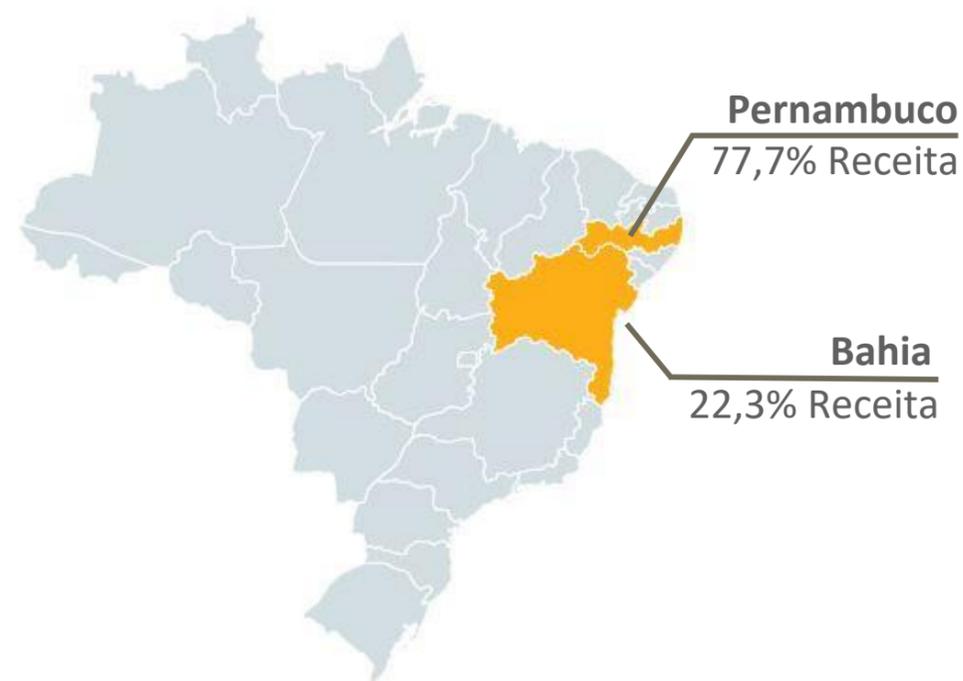


**Por Atividades dos Locatários (% Receita)**



# Carteira Imobiliária do Fundo

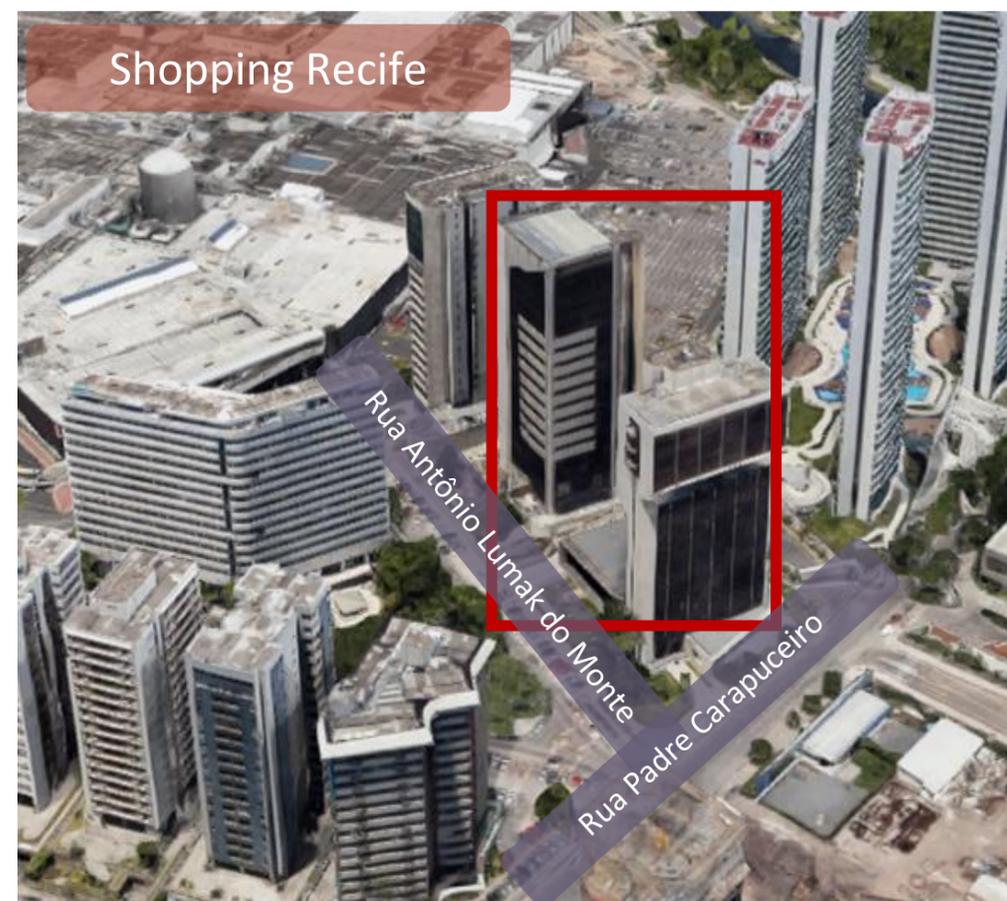
## Receita (% Localização)



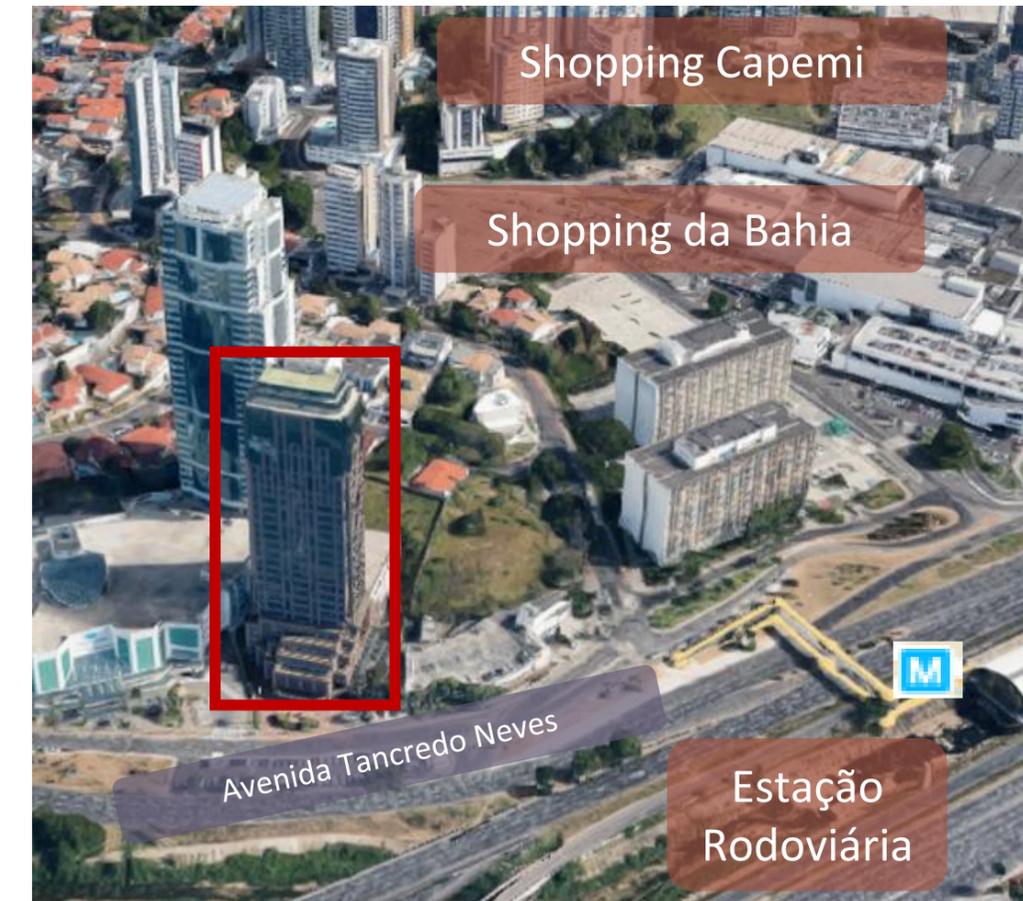
## Dados dos Ativos

Imóveis	<b>3</b>
Área Bruta Locável <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	<b>12.224</b>
Vacância Física	<b>41,67%</b>
Vacância Financeira	<b>44,82%</b>
Aluguel Mensal Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>43,93</b>

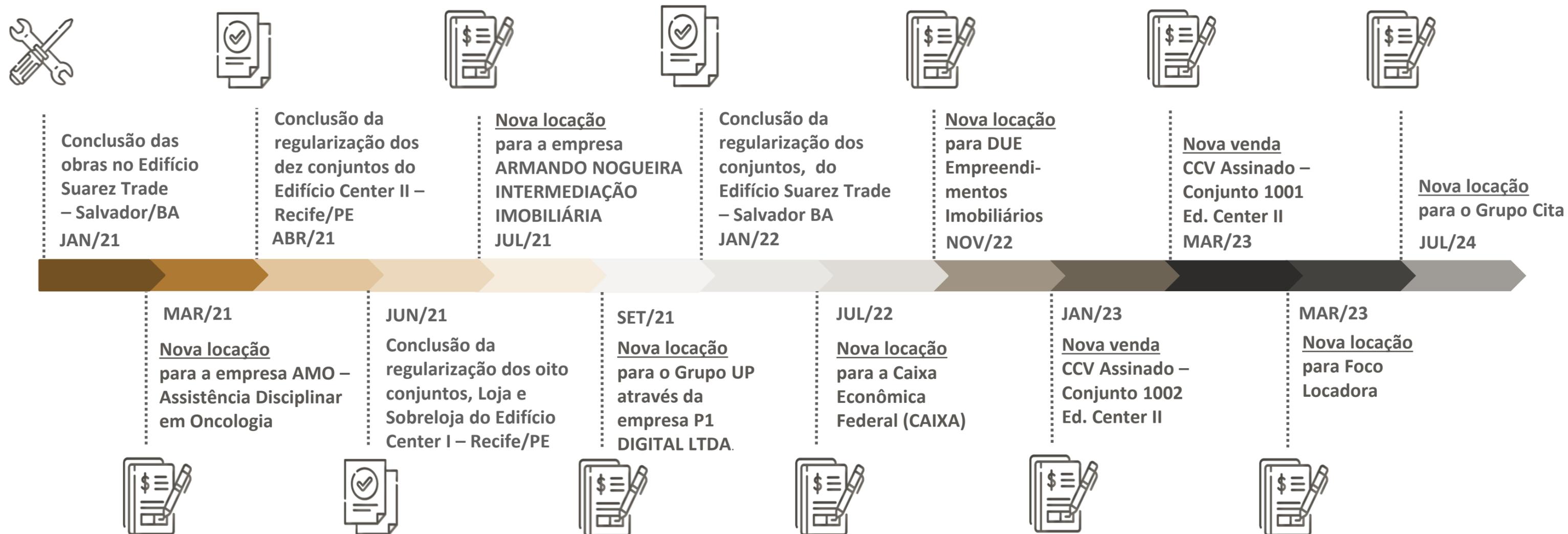
## Ativos Recife



## 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	...	Novembro de 2024
Locatários	2	+ 6 inquilinos	8
Vacância Física	69,9%	-28,2 p.p.	41,7%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	26,32	+ 66,9%	43,93
Receita Contratada/mês	102.341	+ 189,3%	296.033
NOI Contratado/mês	-66.655	+ 262.703	196.048
Vencimentos dos Contratos (% Receita)	49% - 2021 51% - 2022+	...	33% - 2026 29% - 2027 12% - 2029 26% - 2030
Índices de Reajuste Contratual (% Receita)	100% - IGP-M	...	55% - IGP-M 45% - IPCA



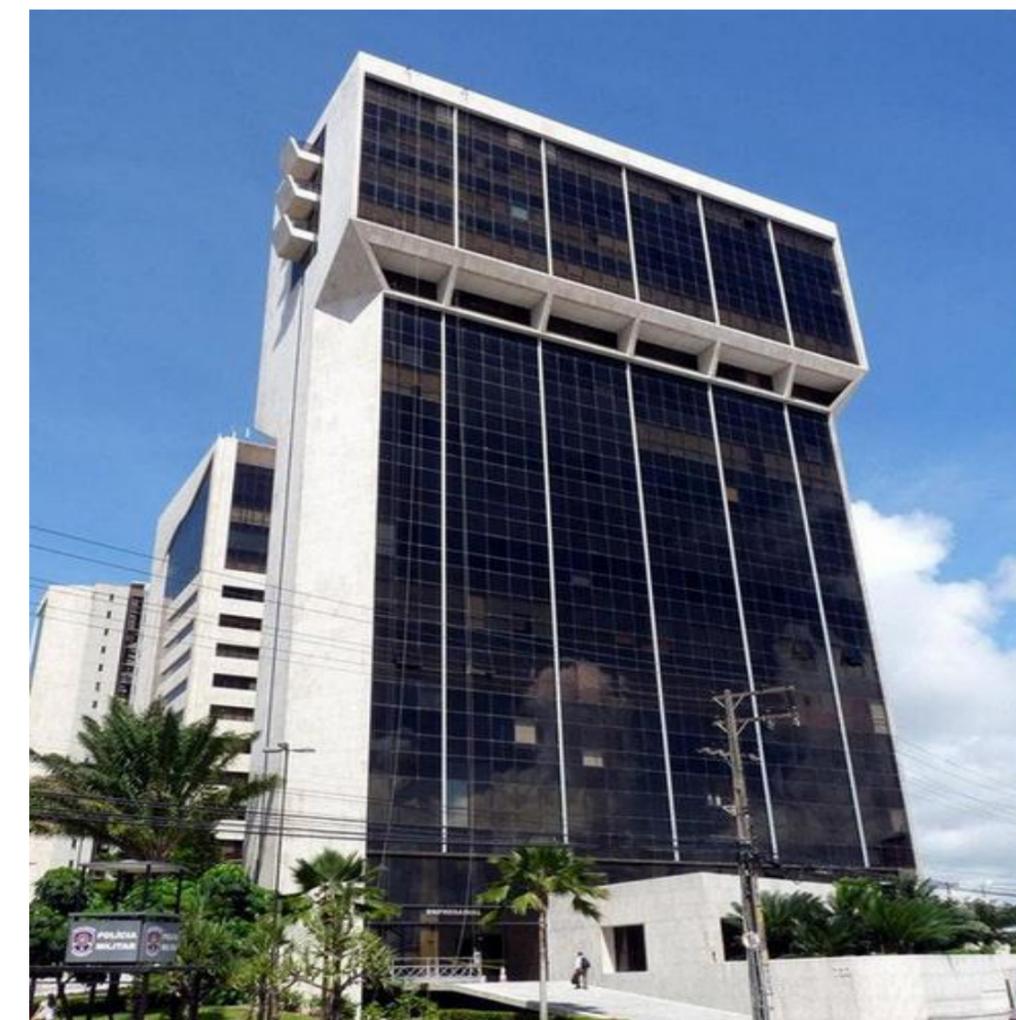
# NEWU – Edifício Empresarial Center I

## Características Gerais do Imóvel

- R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 462,50 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>4.248,00</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\$)	76.024
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>
Participação (%Receita).....	25,7 %
Vacância.....	56,5 %
Classificação.....	Lajes Tipo A

## NEWU – Edifício Empresarial Center II

### Características Gerais do Imóvel

- R. Ant<sup>o</sup> 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	DUE
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	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 <sup>2</sup> )	679,34	679,34	679,34	1.317,7
Aluguel nominal (R\$)	35.300	33.843	32.272	52.708
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>  
 Participação (%Receita)..... 52,0 %  
 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 m<sup>2</sup>

Ed. Suarez Trade		
Sala	M <sup>2</sup>	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
<b>Total</b>	<b>4.620,06</b>	<b>41,7% ocupado</b>

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 <sup>2</sup> )	770,00	770,00	385,00
Aluguel nominal (R\$)	32.873	33.012	17.253
Aluguel nominal (R\$/m <sup>2</sup> )	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"> <li>• 1° a 24° mês – 6 aluguéis vigentes</li> <li>• 25° ao 36° mês – 5 aluguéis vigentes</li> <li>• 37° ao 48° mês – 4 aluguéis vigentes</li> <li>• 48° ao 60° mês – 3 aluguéis vigentes</li> </ul>	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança	-	Caução



ABL.....	4.620 m <sup>2</sup>
Participação (%Receita).....	22,3 %
Vacância.....	58,3 %
Classificação.....	Lajes Tipo BB

## 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.

### Seção: Rendimentos

<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.

## Glossário

---

### Seção: Carteira Imobiliária do Fundo

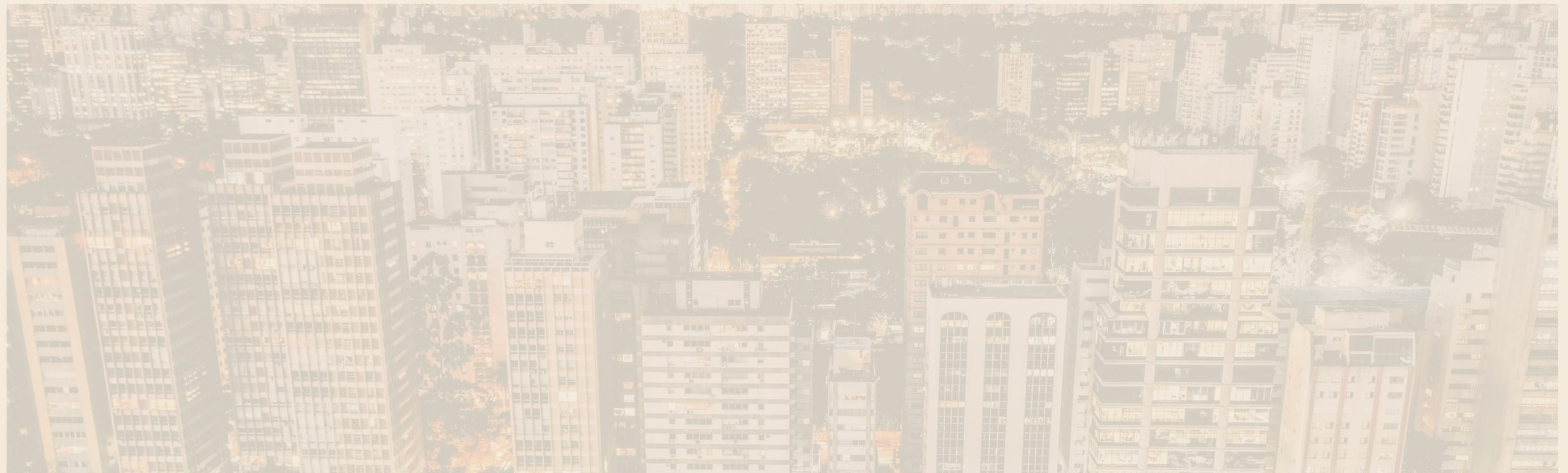
<b>Allowance</b>	Adiantamento de um valor para que o locatário possa realizar obras de infraestrutura necessárias no imóvel.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Gétúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
<b>Vacância Financeira</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 – NOVEMBRO DE 2024

