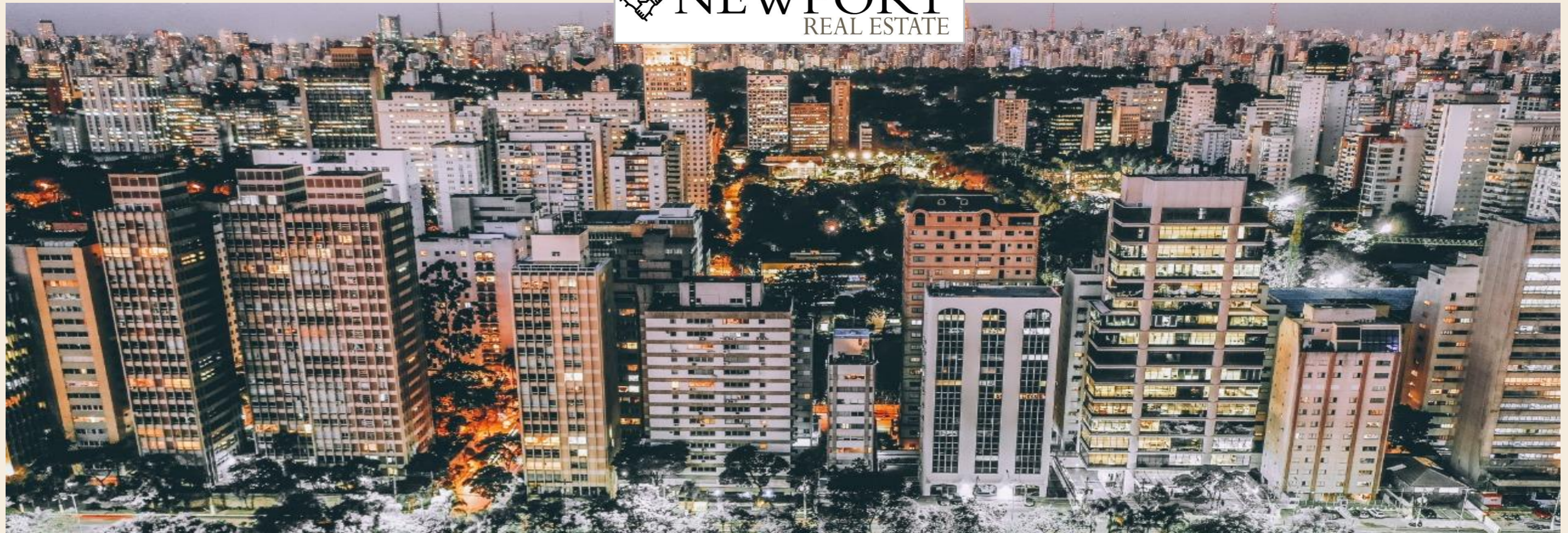




NEWPORT
REAL ESTATE



NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Janeiro de 2021

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de Janeiro de 2021 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 a risco para investidores em geral.

A NewPort Real Estate tem seguido com esforços nas ações de crescimento e renovação do portfólio de imóveis do Fundo. Avançamos em processos de aquisições de ativos priorizando (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação.

Seguimos também com intensas ações comerciais para ocupação das lajes vagas do Fundo. Com o apoio direto da rede de parceiros locais, já é possível perceber um aumento no número de visitas e avanço de algumas negociações para ocupação das lajes e consequente redução de vacância.

Além disso, como parte da estratégia comercial para retomada do desempenho do Fundo, a equipe de gestão já conseguiu bons avanços nos processos de regularização dos registros do imóveis do Fundo e na condução dos ajustes físicos pontuais estratégicos em andares que estavam a mais tempo vazios para torná-los atraentes para futuras ocupações. As obras de ajuste do Ed. Suarez Trade (Salvador/BA) foram concluídas em Janeiro/21, e já é possível perceber o resultado positivo nos feedbacks de visitas. Esperamos concluir o restante dos processos nas próximas semanas.

A Petrobrás finalizou seu processo de rescisão e desocupação do imóvel Center I, que havia sido iniciado em Abril/2020, no mês de Janeiro/2021, encerrando seu contrato e obrigações como inquilina do Fundo. Os demais locatários do Fundo estão adimplentes. A equipe de gestão segue em contato próximo para entender individualmente o processo de recuperação de cada locatário e tem tomado decisões no sentido de proteger os interesses do fundo e de seus cotistas e preservar a ocupação no curto/médio prazo.

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

Destaques do Fundo

R\$ **31,34** Milhões
 Valor de Mercado⁽¹⁾

R\$ **0** por cota
 Distribuídos em Fev/21

R\$ **2.429**
 Valor de mercado/m²

2.011 Investidores

12.903
 m² de ABL⁽¹⁾

69,9%
 de Vacância

3 Imóveis

2 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 por objeto a participação em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, priorizando a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como outros ativos permitidos aos FIIs.

Início das atividades:

Abril de 2012

Administrador:

Plural S.A Banco Múltiplo

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⁾

Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo não distribuiu rendimentos referente ao mês de Janeiro de 2021.

Em função dos custos imobiliários decorrentes da elevada vacância física, de carências e descontos dados em renegociações e de despesas adicionais relacionadas a ajustes retroativos, o resultado operacional do Fundo já havia sido reduzido desde os últimos meses de 2019 e foi ainda mais impactado em função da crise do Covid-19, que culminou na saída de alguns locatários, como Regus e Siqueira Castro Advogados, e ajustes pontuais de diferimentos/descontos para outros.

No mês de Janeiro/2021 a Petrobrás finalizou seu processo de desocupação do imóvel, o que acarretou em um aumento pontual da Receita de Locação, devido o pagamento da multa de rescisão do contrato.

Como parte do fechamento contábil do exercício anual realizado em dezembro de 2020, o fundo concluiu a reavaliação a valor justo de seus ativos, apresentando uma redução de 6.4% do valor em relação ao fechamento do exercício anterior.

A equipe de gestão projeta ainda alguns meses de resultado operacional negativo do Fundo. No entanto, tivemos importantes avanços recentes nas ações comerciais para ocupação da vacância e no processo de renovação do Portfolio através de novas aquisições, que, se concretizadas, significarão uma relevante melhora no desempenho operacional-financeiro do Fundo.

No fechamento de Janeiro de 2021, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 64,71 e o valor de mercado da cota foi de R\$ 42,25

Demonstrativo de Resultados

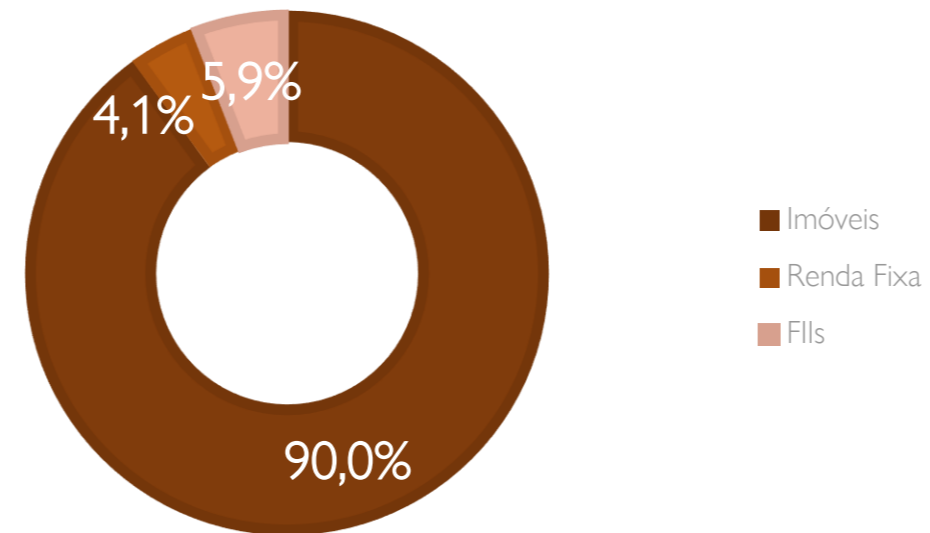
(Valores em reais: R\$)	Janeiro-21	Dezembro-20	Acumulado 2021
Receita de Locação ⁽¹⁾	712.668	147.158	712.668
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receitas FII ⁽¹⁾	15.789	11.525	15.789
Receitas CRI ⁽¹⁾	0	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	853	665	853
Total de Receitas	729.309	159.349	729.309
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	87.736	137.452	87.736
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	125.062	84.282	125.062
Total de Despesas	212.798	221.734	212.798
Resultado⁽¹⁾	516.511	-62.385	516.511
Rendimento⁽¹⁾	0	0	0
Rendimento/Cota	0,00	0,00	0,00

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

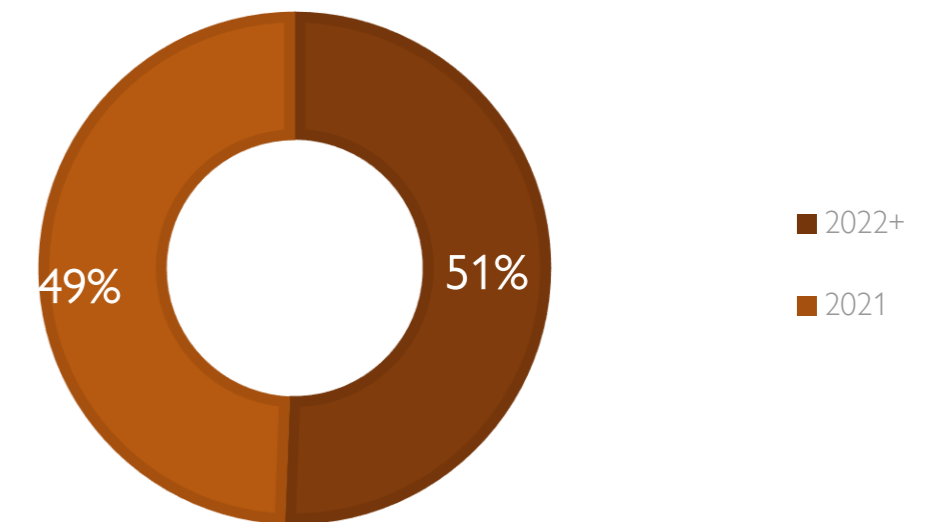
Carteira imobiliária do Fundo



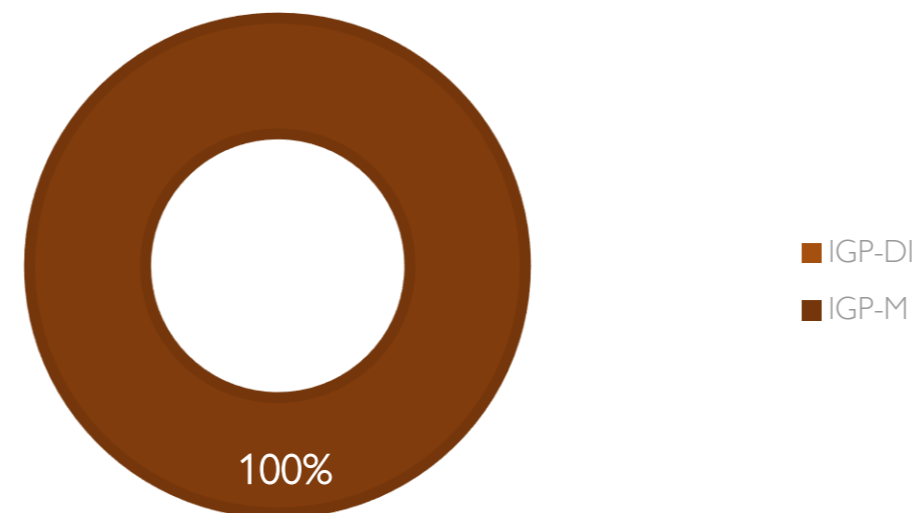
Classe de Ativos (% de ativos)



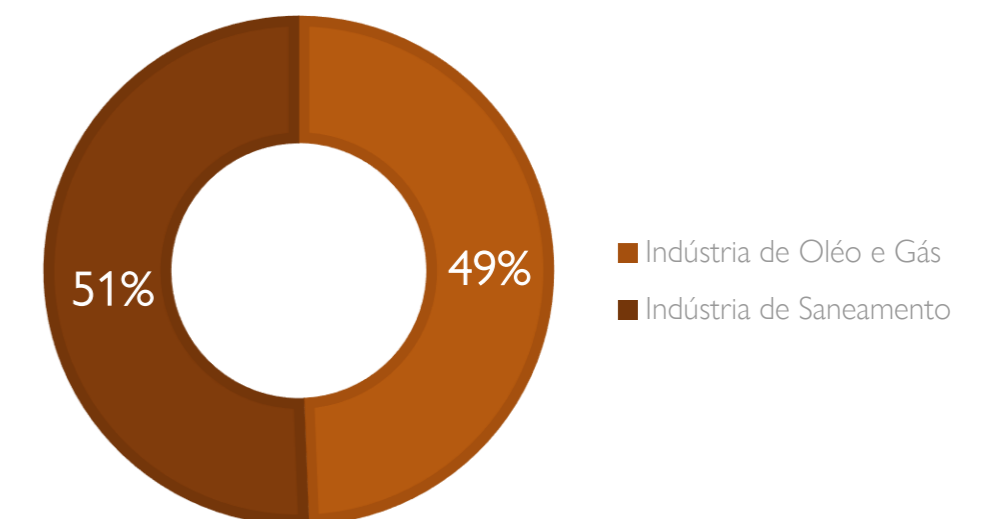
Vencimento do Contrato (% Receita)



Índice de Reajuste contratual (% Receita)

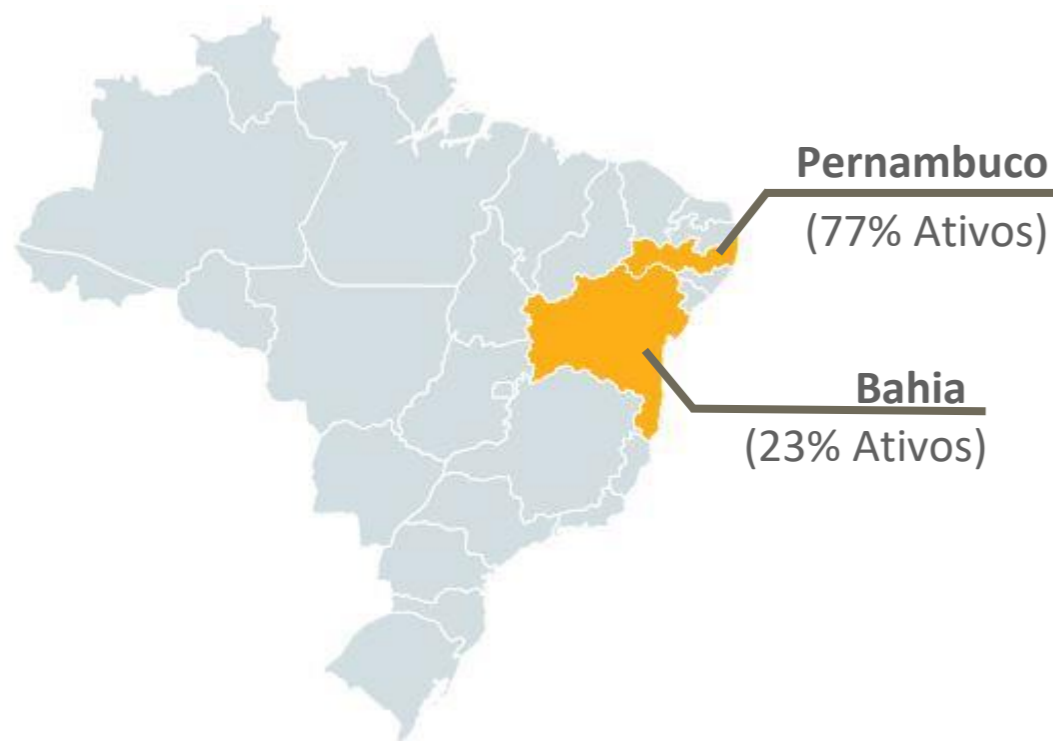


Por atividade dos locatários (% de ativos)



Carteira imobiliária do Fundo

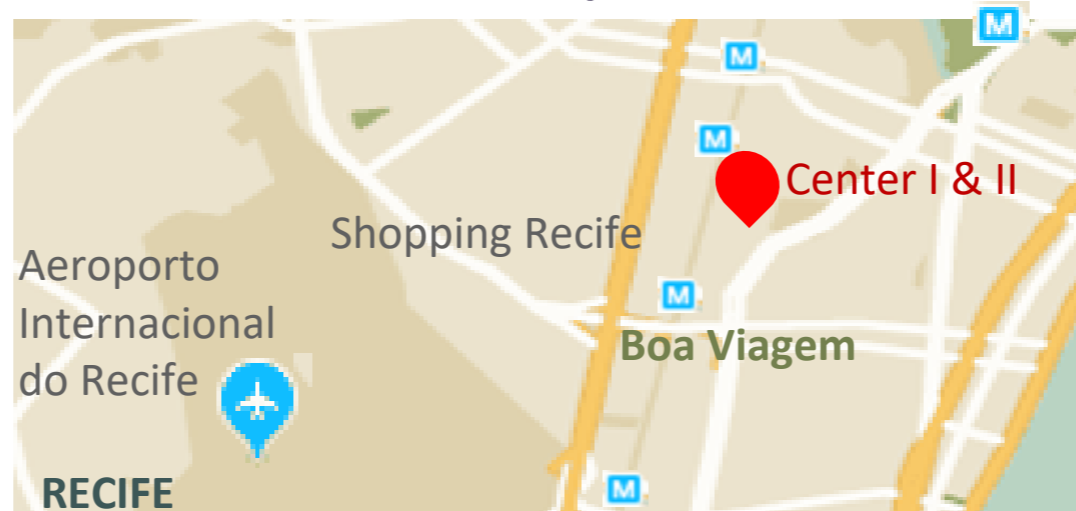
Receita (% Localização)



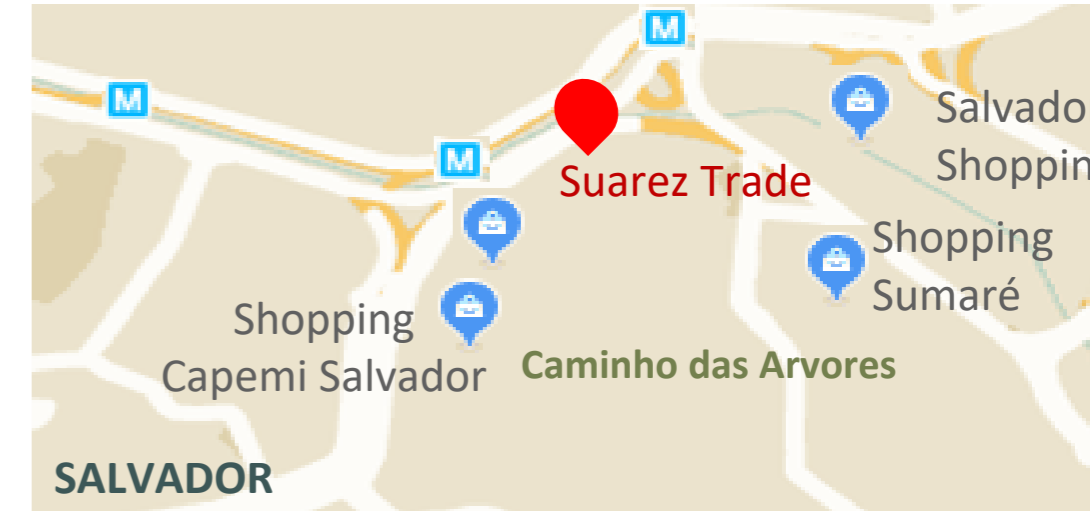
Dados dos Ativos

Imóveis	3
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m ²)	12.903
Vacância Física	69,87%
Vacância Financeira	84,21%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	26,32

Ativos Recife



Ativo Salvador



Ativos do Fundo



Edifício Empresarial Center I

R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife - PE
 ABL:.....4.248 m²
 Participação:.....41,38%
 Vacância:.....56,46%
 Classificação:.....Lajes Tipo A

Edifício Empresarial Center II

R. Ant^o Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE
 ABL:.....4.035 m²
 Participação:.....39,56%
 Vacância:.....49,5%
 Classificação:.....Lajes Tipo A

Edifício Suarez Trade

Av. Tancredo Neves, 450 - Caminho das Árvores, Salvador – BA
 ABL:.....4.620 m²
 Participação:.....26,10%
 Vacância:.....100,00%
 Classificação:.....Lajes Tipo BB

Foco da Gestão: Revisão, atualização e regularização dos ativos e do fundo

Durante o processo de *Due Dilligence* realizado na transferência da gestão e administração do Fundo, foram identificadas algumas pendências jurídicas e de registro relativas aos imóveis do Fundo. Tal fato pode acarretar em prejuízos e dificuldades em futuras negociações de locações e desinvestimentos. Imediatamente a equipe de gestão iniciou o processo de regularização e, após alguns meses de atraso devido às restrições impostas por órgãos públicos e outras instituições, conseguimos avançar com as regularizações dos imóveis de Salvador/BA e de Recife/PE, e devemos concluir o processo nas próximas semanas.

Avanço no Processo de Regularização		Center I - Recife/PE	Center II - Recife/PE	Suarez Trade - Salvador/BA
1	Entrada no processo de regularização dos registros	100%	100%	100%
2	Recebimento das exigências dos cartórios	100%	100%	100%
3	Coleta da documentação constante nas exigências	100%	100%	100%
4	Preparo de retificações de unidades e baixa de averbações nas matrículas	100%	100%	75%
5	Regularização do recolhimento de taxas perante órgãos competentes	N/A	100%	N/A
6	Formalização da rerratificação das escrituras e transferência da titularidade	75%	75%	75%

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

Atuando diretamente com esforços comerciais locais em Salvador/BA e Recife/PE, continuamos avançando em negociações para ocupação dos conjuntos vagos dos ativos do Fundo. Em paralelo, a NewPort Real Estate segue realizando pequenas reformas e ajustes físicos, com objetivo de torná-los mais atrativos para futuros ocupantes e gerar impactos positivos nas visitas que estão sendo realizadas. Abaixo, algumas imagens atualizadas das reformas em andamento no Ed. Center II, em Recife/PE.



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

Durante o mês de Janeiro/2021, finalizamos a primeira etapa do ajustes pontuais no conjuntos do Ed. Suarez Trade, Salvador/BA, que fazem parte do planejamento global de atualização do Portfolio do fundo. Foram realizados trabalhos relacionados a ajustes de piso e forro, troca e limpeza de luminárias, reforma nos banheiros privativos e sociais e limpeza pesada de todos os conjuntos. As atualizações já tem mostrado ganhos nos processos comerciais, que podem ser verificados através de feedbacks positivos de parceiros e clientes. As Imagens abaixo ilustram o resultado dos trabalhos:

Antes



Depois



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

Durante o mês de Janeiro/2021, finalizamos a primeira etapa do ajustes pontuais no conjuntos do Ed. Suarez Trade, Salvador/BA, que fazem parte do planejamento global de atualização do Portfolio do fundo. Foram realizados trabalhos relacionados a ajustes de piso e forro, troca e limpeza de luminárias, reforma nos banheiros privativos e sociais e limpeza pesada de todos os conjuntos. As atualizações já tem mostrado ganhos nos processos comerciais, que podem ser verificados através de feedbacks positivos de parceiros e clientes. As Imagens abaixo ilustram o resultado dos trabalhos:

Antes



Depois



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

Durante o mês de Janeiro/2021, finalizamos a primeira etapa do ajustes pontuais no conjuntos do Ed. Suarez Trade, Salvador/BA, que fazem parte do planejamento global de atualização do Portfolio do fundo. Foram realizados trabalhos relacionados a ajustes de piso e forro, troca e limpeza de luminárias, reforma nos banheiros privativos e sociais e limpeza pesada de todos os conjuntos. As atualizações já tem mostrado ganhos nos processos comerciais, que podem ser verificados através de feedbacks positivos de parceiros e clientes. As Imagens abaixo ilustram o resultado dos trabalhos:

Antes



Depois



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

Durante o mês de Janeiro/2021, finalizamos a primeira etapa do ajustes pontuais no conjuntos do Ed. Suarez Trade, Salvador/BA, que fazem parte do planejamento global de atualização do Portfolio do fundo. Foram realizados trabalhos relacionados a ajustes de piso e forro, troca e limpeza de luminárias, reforma nos banheiros privativos e sociais e limpeza pesada de todos os conjuntos. As atualizações já tem mostrado ganhos nos processos comerciais, que podem ser verificados através de feedbacks positivos de parceiros e clientes. As Imagens abaixo ilustram o resultado dos trabalhos:

Antes



Depois



Foco da Gestão – Renovação do Portfolio e aquisição de novos ativos

O NEWUI11 retomou 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:



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. 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 ou lucros na venda de fundos de investimento imobiliário
Receitas CRI	Receita advinda dos rendimentos de CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários)
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 outros.
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 do Mercado. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis
IGP-DI	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna. Índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação a área bruta locável total
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento 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. Os fundos apresentados podem estar expostos 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, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. 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.