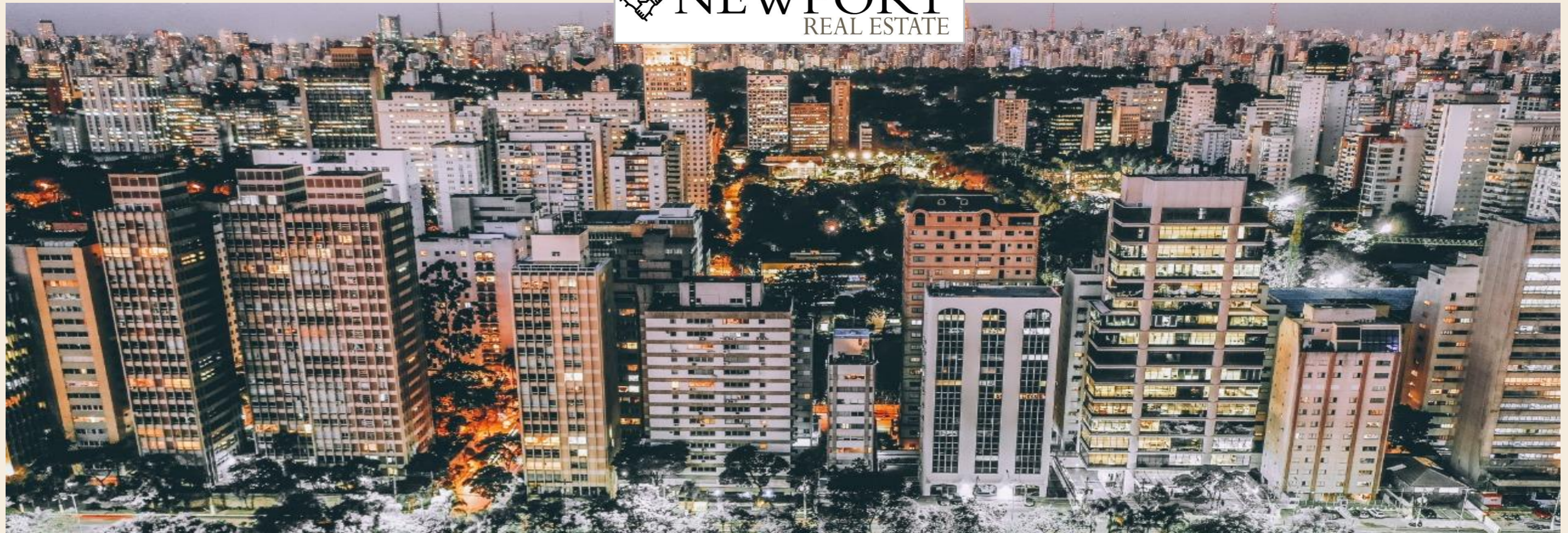




NEWPORT
REAL ESTATE



NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Julho de 2020

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de Julho de 2020 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.

Em 16 de março de 2020, a NewPort Real Estate iniciou 3 frentes de gestão dos ativos imobiliários com o objetivo de incrementar os rendimentos e o valor de mercado do Fundo:

- Primeira frente – Revisão, atualização e regularização de todos os documentos e informações dos ativos e do Fundo;
- Segunda frente – Avaliação, renovação e execução de ações de locação e venda dos imóveis do Fundo;
- Terceira frente – Início da reciclagem do Portfolio e aquisição de novos imóveis comerciais urbanos para o Fundo.

Na Primeira frente, a NewPort Real Estate se aproxima da fase final dos processos de regularização jurídica dos imóveis do fundo iniciados em Março. Estas regularizações, em conjunto com obras de engenharia e ajustes pontuais na estrutura física dos imóveis, são imprescindíveis para torná-los mais atrativos para futuras ocupações e incrementar o valor intrínseco dos ativos do fundo.

Passado o momento mais turbulento da crise, intensificamos as ações comerciais para ocupação das lajes vagas, algumas destas estão vagas há bastante tempo. Mesmo com a expectativa de impactos da Pandemia na ocupação de escritórios, já é possível perceber um aumento significativo no número de visitas com avanço de algumas negociações para ocupação das lajes e consequente redução de vacância do fundo.

A equipe de gestão segue em contato próximo aos locatários para entender os desdobramentos dos impactos da Pandemia do Covid-19 e tem tomado decisões no sentido de proteger os interesses do fundo e de seus cotistas e preservar a ocupação no curto/médio prazo.

Nesta fase da Pandemia retomamos processos de aquisição que haviam sido interrompidos em Abril e iniciamos a negociação para compra de novos ativos. Para entregar um retorno atrativo ajustado ao risco, reforçamos nossa alta seletividade com o objetivo de realizar aquisições baseada em sólidos fundamentos imobiliários.

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

Destaques do Fundo

35,2 Milhões
Valor de Mercado⁽¹⁾

0 por cota
Distribuídos em Agosto/20

3.992
Valor de PL/m²

2.174 Investidores

12.903
m² de ABL⁽¹⁾

42,3%
de Vacância

3 Imóveis

5 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 julho de 2020.

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 dos últimos meses de 2019.

A grave crise do Covid-19, que atingiu todos os setores da economia brasileira, atingiu também alguns locatários do Fundo. Em 17 de abril, a Petrobrás notificou o Fundo a respeito da rescisão contratual antecipada da loja e sobreloja do Ed. Center I, como resultado de um amplo plano de contingência para enfrentamento da crise. Além disso, foram negociados diferimentos e ajustes levando em consideração a situação específica do negócio e necessidade de caixa de cada locatário, gerando variações mensais no resultado do Fundo. Ao final de Julho, todos os locatários do Fundo estavam adimplentes com suas obrigações.

Salientamos que com as dificuldades apresentadas em função da crise e do avanço da onda do Home Office, o time da NewPort Real Estate segue atento a situação dos locatários e tomará as decisões com o objetivo principal de defender os interesses e direitos dos investidores do Fundo, bem como prezar pela construção de um relacionamento de longo prazo com os locatários e parceiros.

Esses fatos e incertezas deverão impactar o resultado operacional para os próximos meses e manter os rendimentos baixos por mais tempo do que projetávamos no primeiro trimestre. Gostaríamos de salientar que a equipe de gestão está trabalhando ativamente com objetivo de retomar e maximizar os rendimentos do Fundo, seja por diminuição nos níveis de vacância, na qual estamos em tratativas com potenciais novos locatários, seja pela venda dos atuais ativos e/ou por aquisição de novos ativos em linha com a política de investimento do Fundo.

No fechamento de Julho de 2020, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 69,11 e o valor de mercado da cota foi de R\$ 47,50

Demonstrativo de Resultados

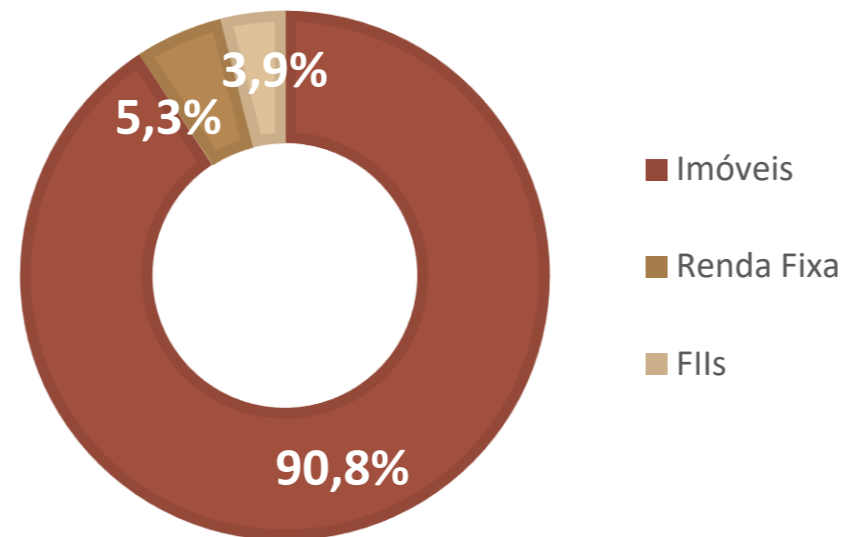
(Valores em reais: R\$)	Julho-20	Junho-20
Receita de Locação ⁽¹⁾	200.992	253.136
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0
Receitas FII ⁽¹⁾	9.082	8.656
Receitas CRI ⁽¹⁾	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	247	74.040
Total de Receitas	210.322	335.833
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	123.425	119.985
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	66.383	51.714
Total de Despesas	189.808	171.699
Resultado⁽¹⁾	20.514	164.133
Rendimento⁽¹⁾	0	0
Rendimento/Cota	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.

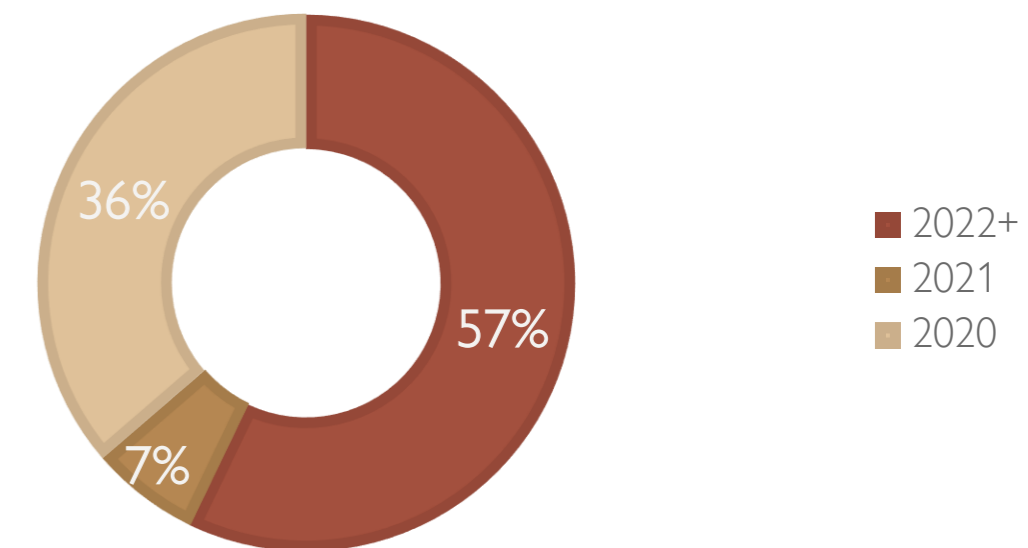
Carteira imobiliária do Fundo



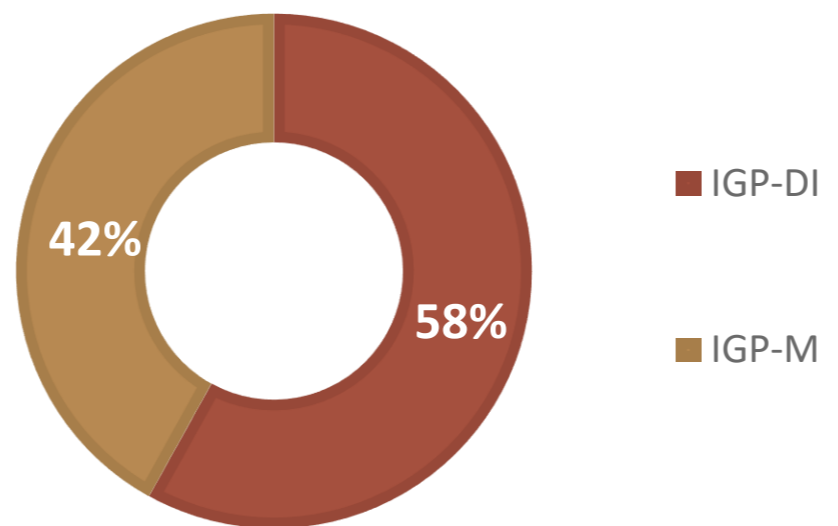
Classe de Ativos (% de ativos)



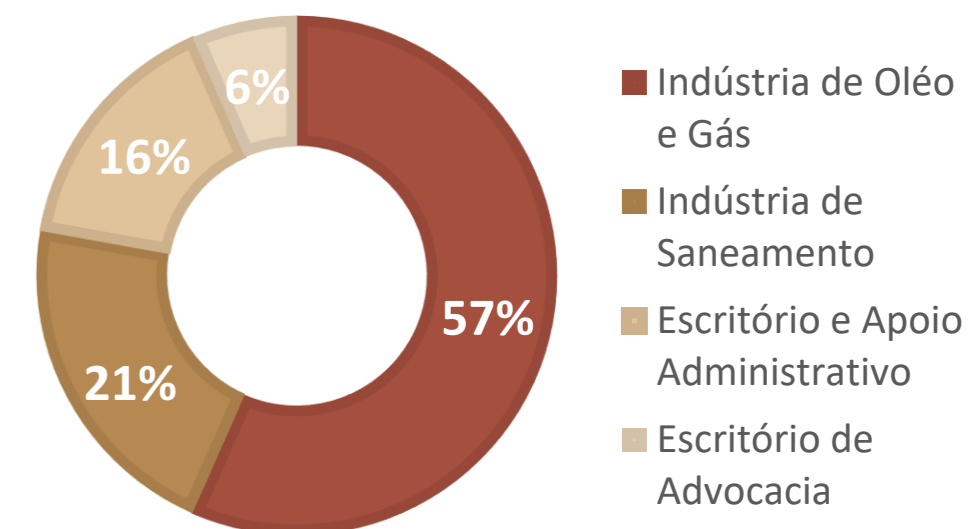
Vencimento do Contrato (% Receita)



Índice de Reajuste contratual (% Receita)

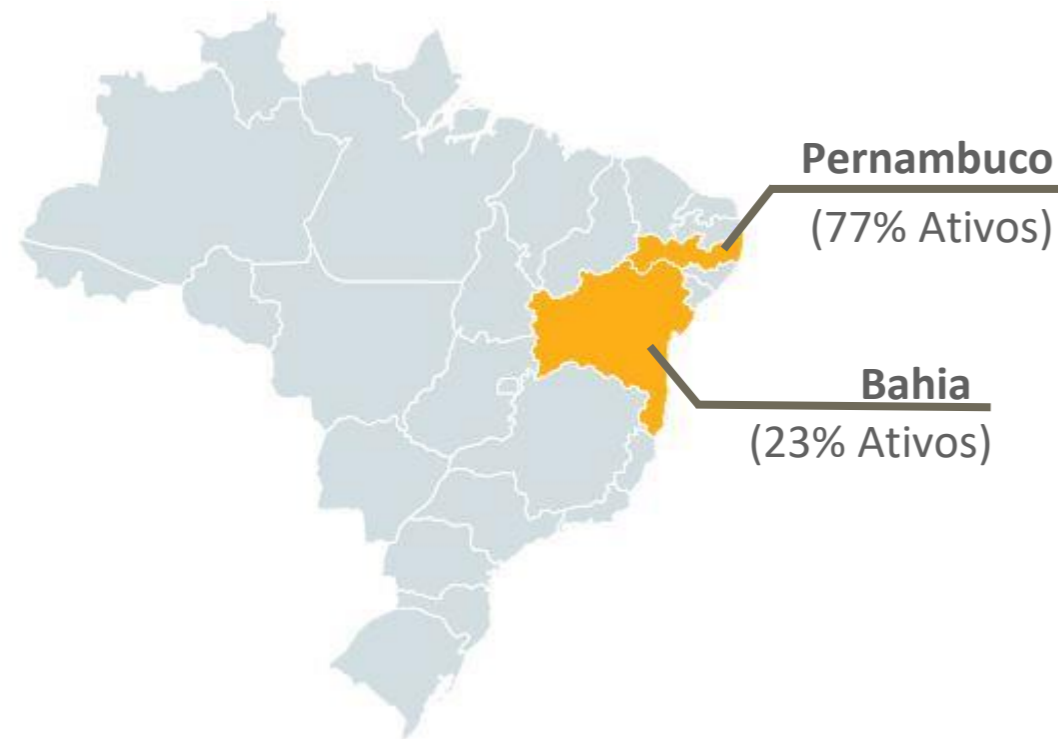


Por atividade dos locatários (% de ativos)



Carteira imobiliária do Fundo

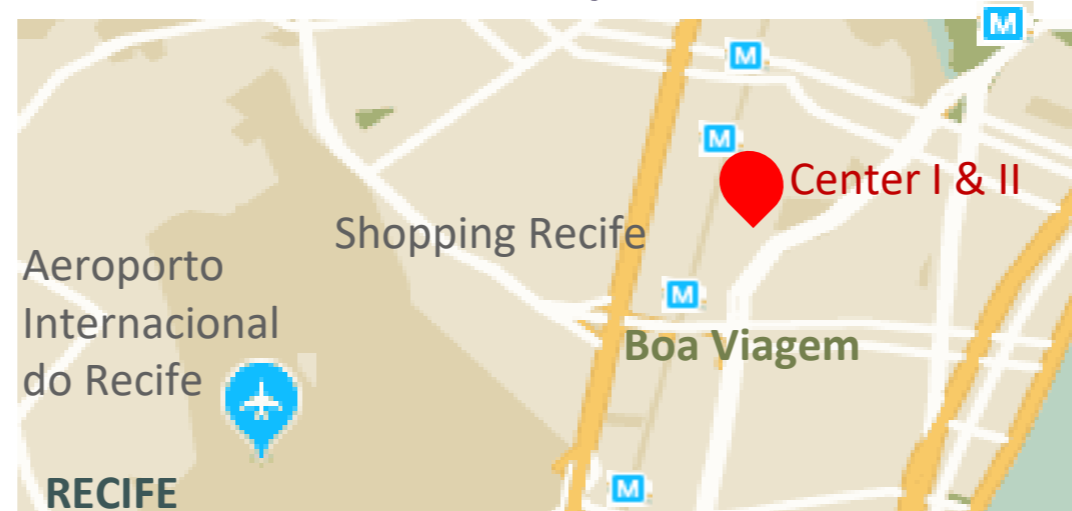
Receita (% Localização)



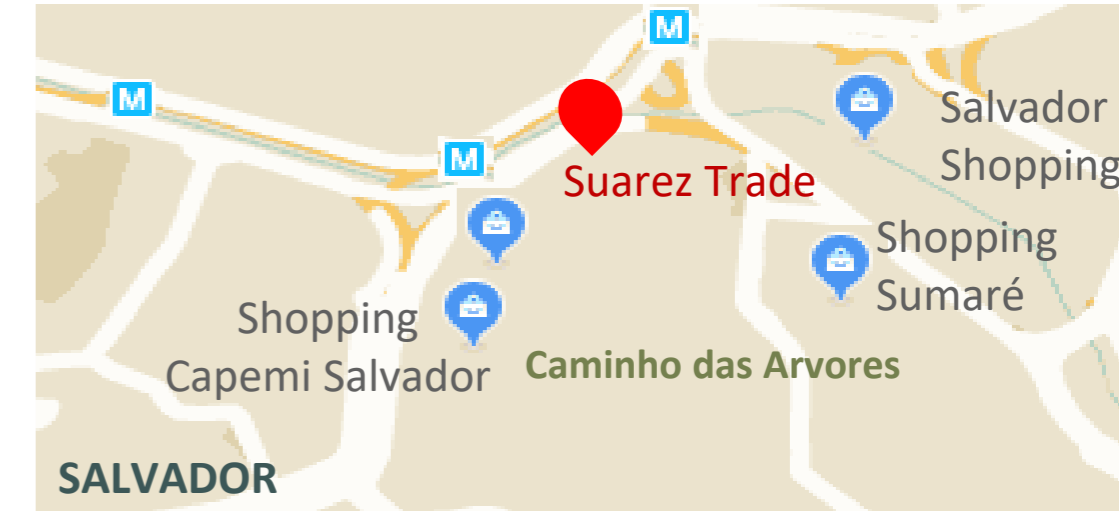
Dados dos Ativos

Imóveis	3
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m ²)	12.903
Vacância Física	42,33%
Vacância Financeira	56,67%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	31,83

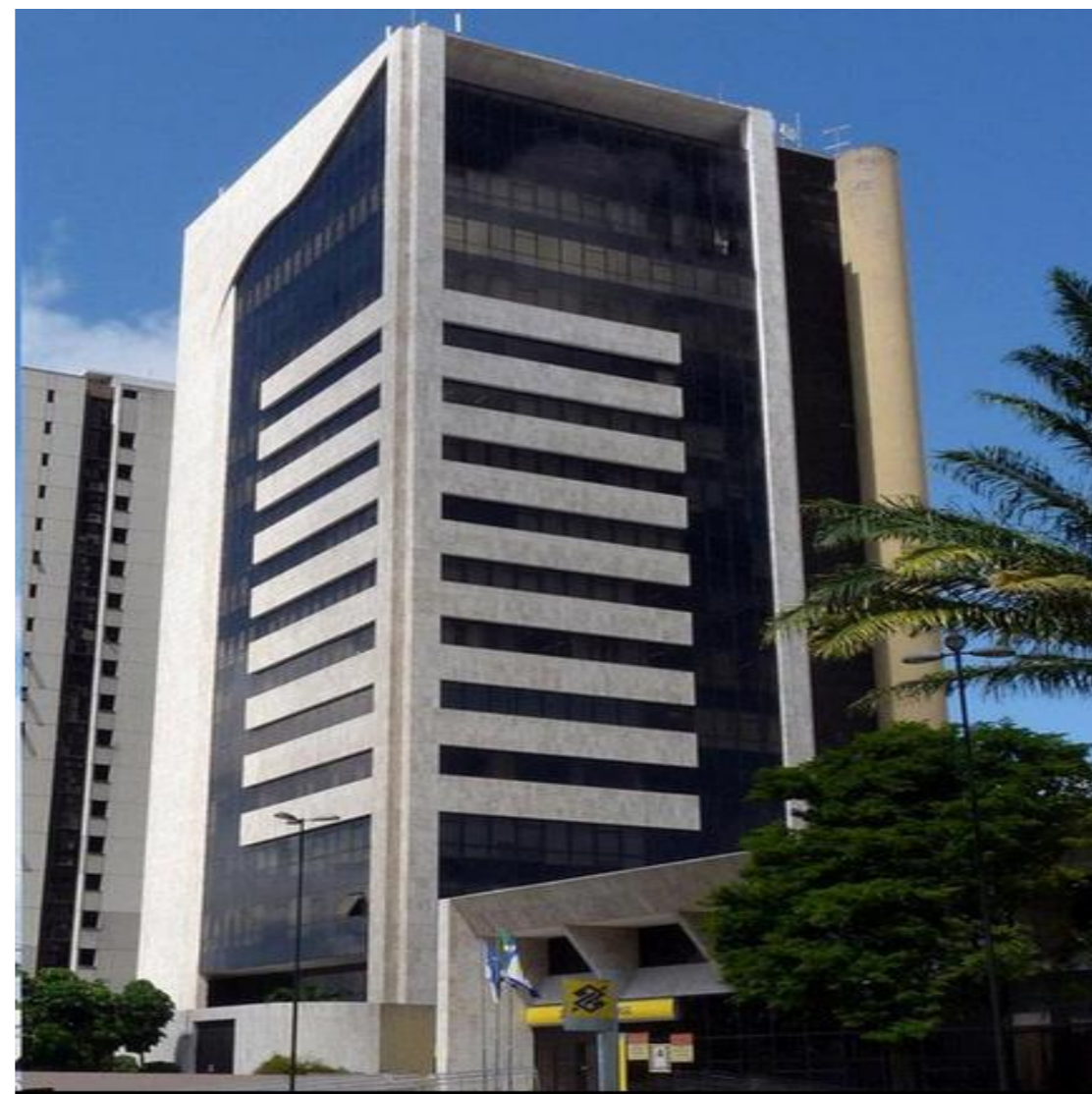
Ativos Recife



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:.....0%
 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:.....75,0%
 Classificação:.....Lajes Tipo BB

Primeira frente - 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%	75%
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	50%	50%	50%

Segunda frente – Avaliação, renovação e execução de ações de locação e venda dos imóveis

Percebemos que, passado o período mais difícil da crise e na medida em que as atividades começam a ser retomadas, os mercados de locação onde estão localizados os imóveis estão começando a reagir. Atuando diretamente com esforços comerciais locais em Salvador/BA e Recife/PE, estamos avançando em negociações para ocupação dos conjuntos vagos dos ativos do Fundo. Em paralelo, a NewPort Real Estate tem realizado pequenas reformas, ajustes e serviços de limpeza nos imóveis, com objetivo de torna-los mais atrativos para futuros ocupantes e gerar impactos mais positivos nas visitas que estão sendo captadas. Ao lado, algumas imagens de recentes reformas pontuais realizadas no Ed. Center II, em Recife/PE.



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.