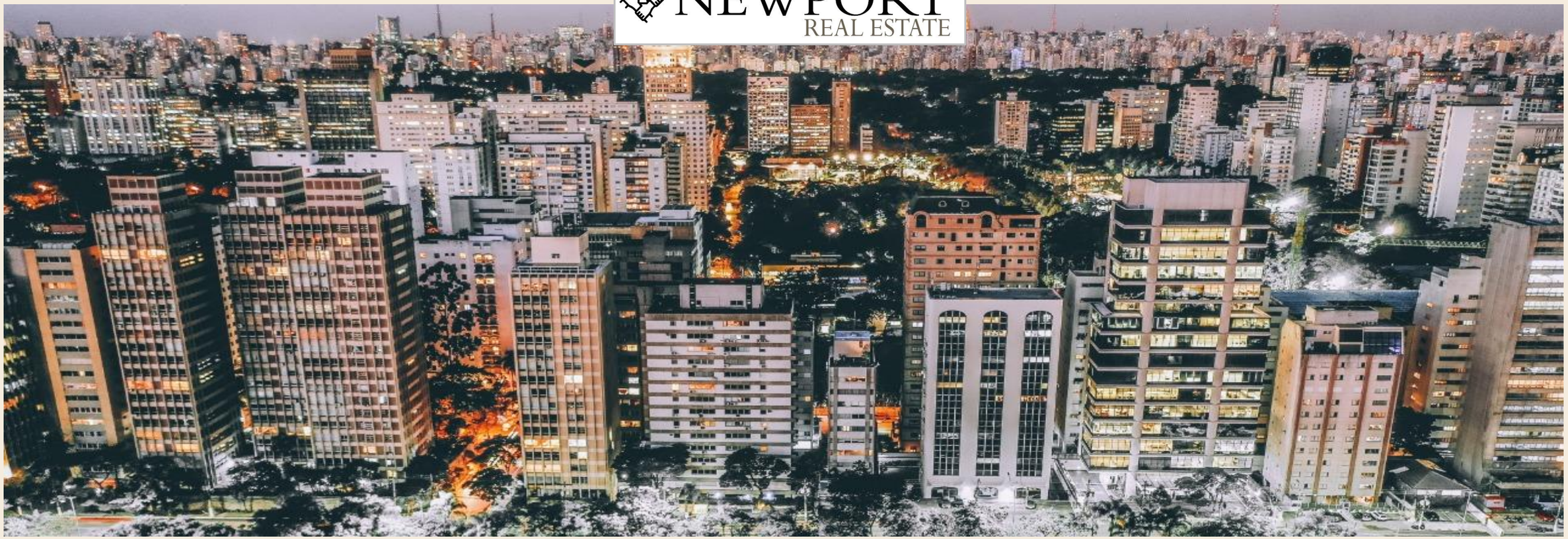


NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Julho de 2021

NewPort Real Estate

www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de julho 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 ao risco para investidores em geral.

O Fundo NewPort Renda Urbana está finalizando a primeira etapa da reestruturação do Portfólio de ativos imobiliários. A regularização e locação dos imóveis legados ao Fundo tornarão possível uma maior liquidez nos ativos para início da reciclagem da carteira. Mesmo com os desafios da Pandemia, a equipe de gestão tem focado na segunda etapa da reestruturação da carteira de imóveis, com negociações para atualização do Portfólio e aquisições, e consequente retomada da distribuição de rendimentos.

No mês de julho 2021 o Fundo anunciou uma nova locação dos conjuntos 1201 e 1202 do Edifício Center II para ARMANDO NOGUEIRA INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, totalizando uma ocupação de 679,34 m². O novo contrato possui valor de aluguel em linha com o mercado, prazo de 60 meses e carta fiança bancária com instituição de primeira linha. Embora a segunda onda da Pandemia tenha retardado a atração de novos locatários, a NewPort Real Estate segue com intensas ações comerciais para ocupação das lajes vagas restantes do Fundo. Outras negociações relativas à renovação do Portfólio avançaram nas últimas semanas e em breve, apresentaremos as novidades aos investidores e ao mercado.

Como parte da estratégia comercial para retomada do desempenho do Fundo, após a conclusão da regularização documental do Edifício Center II, a equipe de gestão finalizou também nesse mês a regularização dos 8 conjuntos, Loja e Sobreloja do Edifício Center I, concluindo a formalização da rerratificação das escrituras e transferência da titularidade dos imóveis. Seguimos avançando com o Edifício Suarez Trade, que já se encontra nas fases finais dos processos de registro. Além disso, avançamos nos últimos meses com ajustes físicos em andares que precisavam de retrofit para torná-los atraentes para futuras ocupações.

A NewPort Real Estate também obteve avanços importantes nas ações de crescimento e renovação do portfólio de imóveis do Fundo. Avançamos em processos de aquisição 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.

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

Destaques do Fundo

R$ **26,17** Milhões
Valor de Mercado(1)

R$ **0** por cota
Distribuídos em Ago/21

R$ **2.029**
Valor de mercado/m²

1.809 Investidores

12.903
m² de ABL(1)

69,17%
de Vacância

3 Imóveis

4 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 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:
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)

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

Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo não distribuiu rendimentos referentes ao mês de julho 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, Petrobrás, assim como em função de ajustes pontuais e diferimentos/descontos para outros.

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, incluindo a conclusão da negociação da locação dos conjuntos 1201 e 1202 do Edifício Center II (Recife – PE) para a empresa ARMANDO NOGUEIRA INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, totalizando uma ocupação de 679,34 m², que gerará um impacto positivo na receita do fundo de R$ 0,04 (quatro centavos) por cota por mês. Também estamos trabalhando no processo de renovação do Portfólio através de novas aquisições, que, se concretizadas, significarão uma relevante melhora no desempenho operacional-financeiro do Fundo.

No fechamento de julho de 2021, o valor patrimonial da cota foi de R$62,87 e o valor de mercado da cota foi de R$ 35,28.

Demonstrativo de Resultados

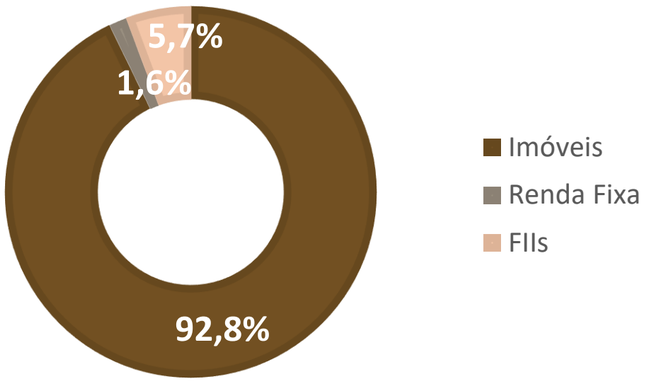
(Valores em reais: R$)	Julho-21	Junho-21	Acumulado 2021
Receita de Locação(1)	117.250	74.565	1.224.671
Lucros Imobiliários(1)	0	0	0
Receitas FII(1)	19.736	15.350	110.522
Receitas CRI(1)	0	0	0
Receita Financeira(1)	3.375	5.251	23.271
Total de Receitas	**140.362**	**95.166**	**1.358.464**
Despesas Imobiliárias(1)	135.810	150.969	1.099.831
Despesas Operacionais(1)	115.644	106.605	791.051
Total de Despesas	**251.454**	**257.573**	**1.890.881**
Resultado(1)	-111.092	-162.407	-532.417
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.

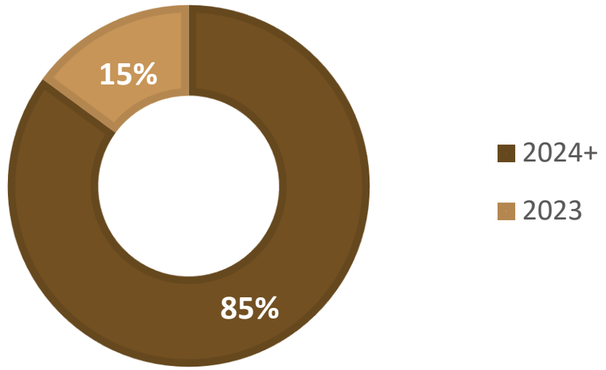
Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

Carteira imobiliária do Fundo

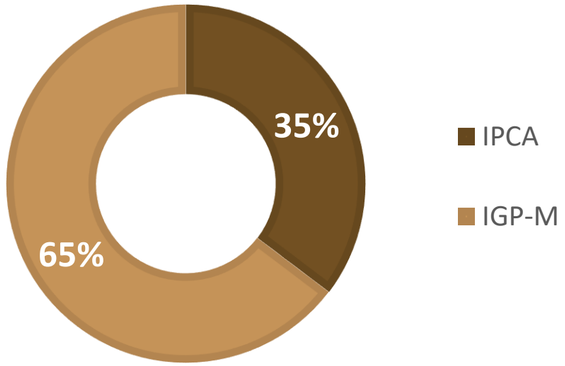
Classes de Ativos (% de ativos)



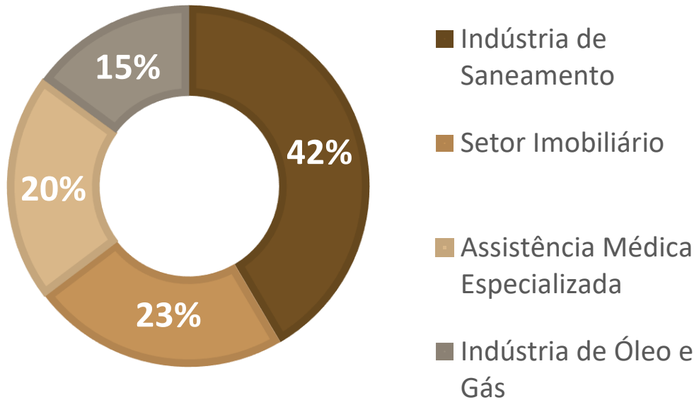
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajustes Contratuais (% Receita)



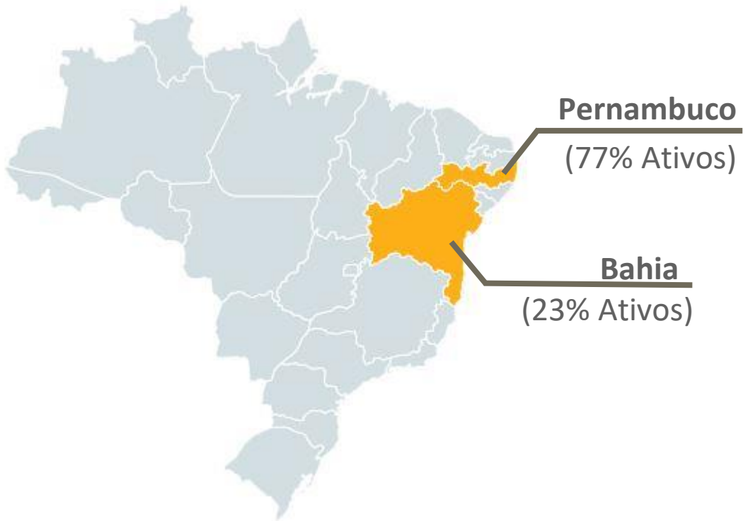
Por atividades dos locatários (% Receita)



Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

Carteira imobiliária do Fundo

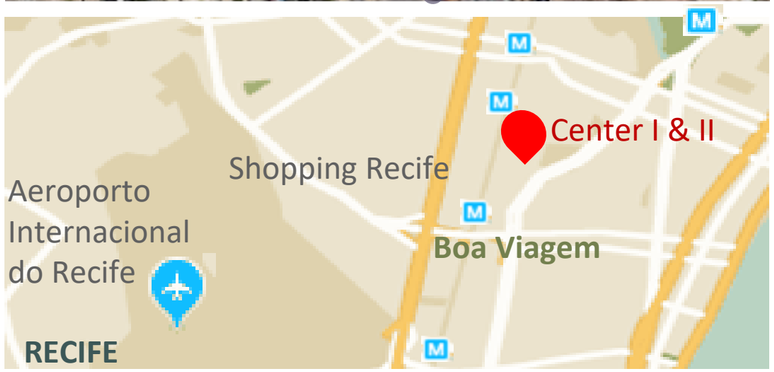
Receita (% Localização)



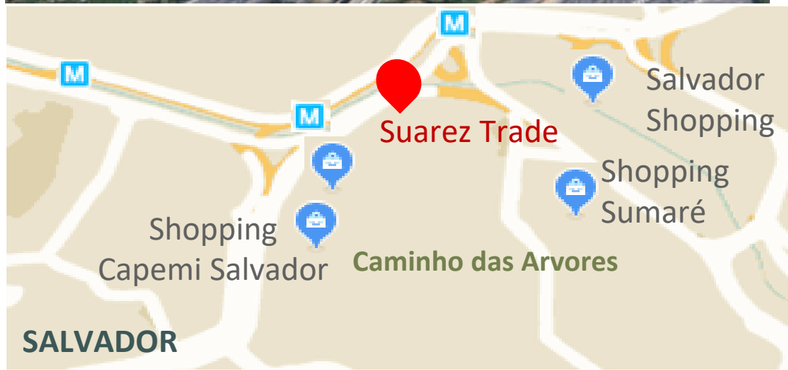
Dados dos Ativos

Imóveis	**3**
Área Bruta Locável[1] (m^2)	**12.903**
Vacância Física	**69,17%**
Vacância Financeira	**75,13%**
Aluguel Mensal Médio ($R\$/m^2$)	**33,20**

Ativos Recife



Ativo Salvador



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

Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

Ativos do Fundo

Edifício Empresarial Center I
R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE

ABL:.....4.248 m²
Participação (%Receita).....41,54%
Vacância.....56,46%
Classificação.....Lajes Tipo A

Edifício Empresarial Center II
R. Antº Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE

ABL:.....4.035 m²
Participação (%Receita).....38,06%
Vacância.....66,33%
Classificação.....Lajes Tipo A

Edifício Suarez Trade
Av. Tancredo Neves, 450 - Caminho das Árvores, Salvador – BA
ABL.....4.620 m²
Participação (%Receita)..... 20,40%
Vacância..... 83,33%
Classificação.....Lajes Tipo BB

Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

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

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 processo de regularização e, após alguns meses de atraso devido às restrições impostas por órgãos públicos e outras instituições, conseguiu avançar com a regularização dos imóveis.

Conseguimos finalizar a regularização dos conjuntos do edifícios Center I e Center II, concluindo a etapa de formalização da rerratificação das escrituras e transferência da titularidade dos conjuntos. A equipe de gestão segue avançando com as regularizações do Edifício Suarez Trade e deve concluir o processo nas próximas semanas.

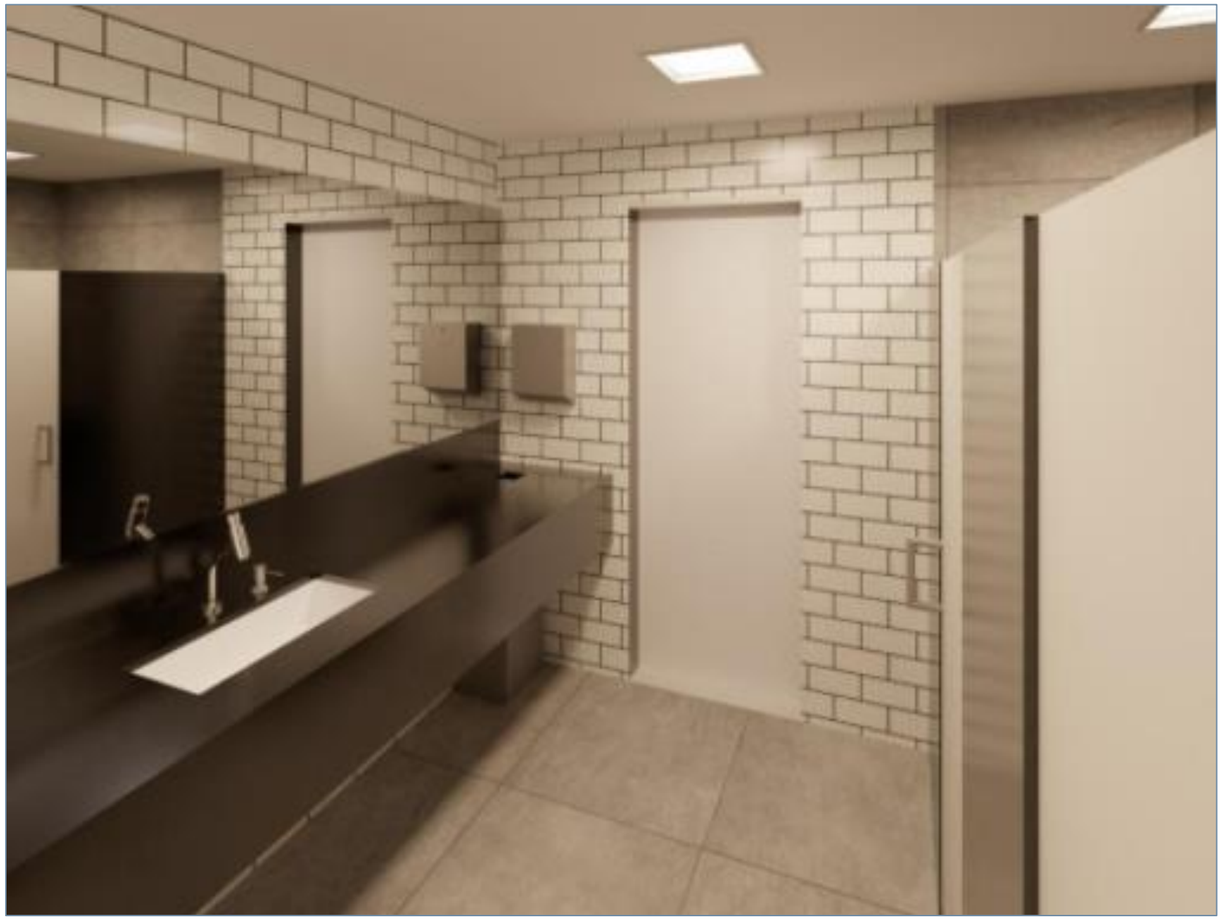
	Avanço no processo de Regularização	Center I – Recife/PE	Center II –Recife/PE	Suarez Trade – Salvador BA
1	Entrada nos processos de regularização dos registros	Regularização Concluída	Regularização Concluída	100%
2	Recebimento das exigências dos cartórios			100%
3	Coleta da documentação constante nas exigências			100%
4	Preparo de retificações de unidades e baixa de averbação nas matrículas			100%
5	Regularização do recolhimento de taxas perante órgão competente			N/A
6	Formalização da rerratificação das escrituras e transferências da titularidade			75%

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

Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

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 primeiro semestre de 2021, finalizamos a primeira etapa dos ajustes pontuais nos 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 têm 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 primeiro semestre de 2021, finalizamos a primeira etapa dos ajustes pontuais nos 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 têm 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 primeiro semestre de 2021, finalizamos a primeira etapa dos ajustes pontuais nos 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 têm 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 primeiro semestre de 2021, finalizamos a primeira etapa dos ajustes pontuais nos 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 têm 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 NEWU11 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:

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

- 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 a 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

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

Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

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.

Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo Fonte: NewPort Real Estate (30 de julho de 2021).

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 à 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.

NewPort Real Estate

www.newport-realestate.com