

NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Novembro de 2021

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de novembro 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.

Neste 2º semestre de 2021, seguimos avançando no processo de ocupação das áreas vagas dos ativos do Fundo através de contratos de locação seguros e locatários com bom perfil de crédito. Após anunciar, em julho, a locação do 12º andar do Ed. Center II para a Nogueira Corretores, o Fundo anunciou em setembro a locação do 17º andar do Edifício Suarez Trade em Salvador para o Grupo UP. A nova locatária investiu no imóvel para oferecer um escritório sob medida, o qual será base para a ocupação de 200 posições de trabalho para a Petrobras.

Com esta última locação, a gestão atingiu uma redução total de 21,0 p.p. na vacância financeira total do Fundo e um aumento de 35,5% de seu aluguel mensal médio, comparado ao mês de janeiro de 2021. Outras negociações para locação e venda dos imóveis avançaram nas últimas semanas e, quando concluídas, serão objeto de próximas comunicações com o 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 a regularização da Loja e Sobreloja, além dos 8 (oito) Conjuntos do Edifício Center I, concluindo a transferência da titularidade dos imóveis. O mesmo processo no Edifício Suarez Trade já se encontra nas fases finais para os últimos registros documentais.

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\$ **23,7** Milhões
 Valor de Mercado⁽¹⁾

R\$ **0,0** por cota
 Distribuídos em Dez/21

R\$ **1.840**
 Valor de mercado/m²

1.724
 Investidores

12.903
 m² de ABL⁽¹⁾

63,2%
 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 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⁾

Resultados e rendimentos do Fundo

O Fundo não distribuiu rendimentos referentes ao mês de novembro de 2021.

O Fundo segue com resultado operacional negativo em função dos custos imobiliários decorrentes da elevada vacância física, de carências e descontos dados em renegociações. Tal resultado foi ainda mais impactado em função da crise do Covid-19, que culminou na saída de alguns locatários, como Petrobras, Regus e Siqueira Castro Advogados, assim como em razão 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 última negociação da locação dos conjuntos 1701 e 1702 do Edifício Suarez Trade (Salvador – BA) para o Grupo UP, totalizando uma ocupação de 770,00 m², que gerará um impacto estimado de R\$ 0,05 por cota por mês. Também estamos trabalhando em ações voltadas para ajustes físicos dos conjuntos que compõem o portfólio do Fundo e no processo de renovação do mesmo através de novas aquisições, que, se concretizadas, significarão uma relevante melhora no desempenho operacional e financeiro do Fundo.

No fechamento de novembro de 2021, o valor patrimonial da cota foi de R\$61,50 e seu valor de mercado foi de R\$ 32,00.

Demonstrativo de Resultados

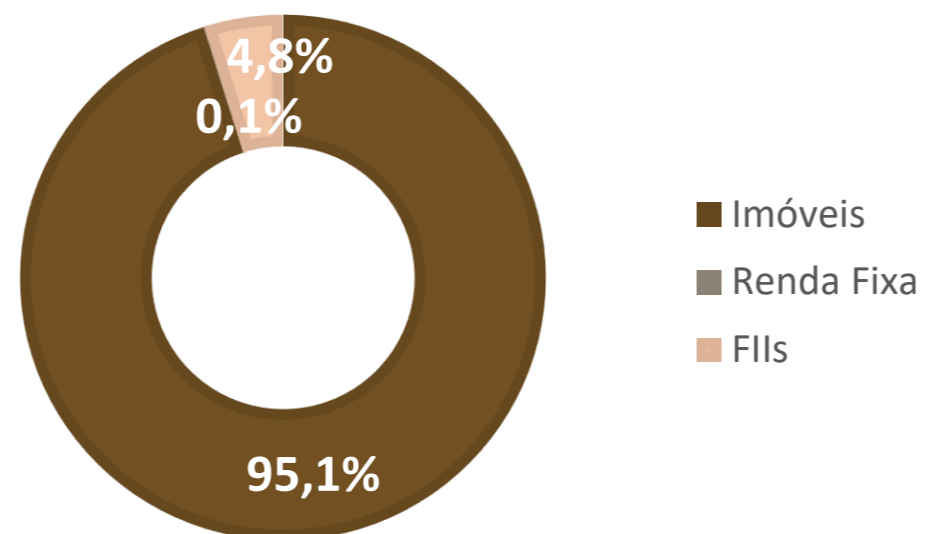
(Valores em reais: R\$)	Novembro-21	Outubro-21	Acumulado 2021
Receita de Locação ⁽¹⁾	195.853	81.200	1.739.849
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0	0	0
Receita FII ⁽¹⁾	14.046	15.789	171.935
Lucro com FII	0	11.879	11.879
Receita CRI ⁽¹⁾	0	0	0
Receita Financeira ⁽¹⁾	3.328	5.139	36.906
Total de Receitas	213.227	114.007	1.960.568
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	164.974	154.951	1.826.244
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	84.935	93.135	1.139.431
Total de Despesas	249.909	248.086	2.965.675
Resultado⁽¹⁾	-36.683	-134.079	-1.005.107
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 Administrador, Gestor, qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o regulamento antes de investir.

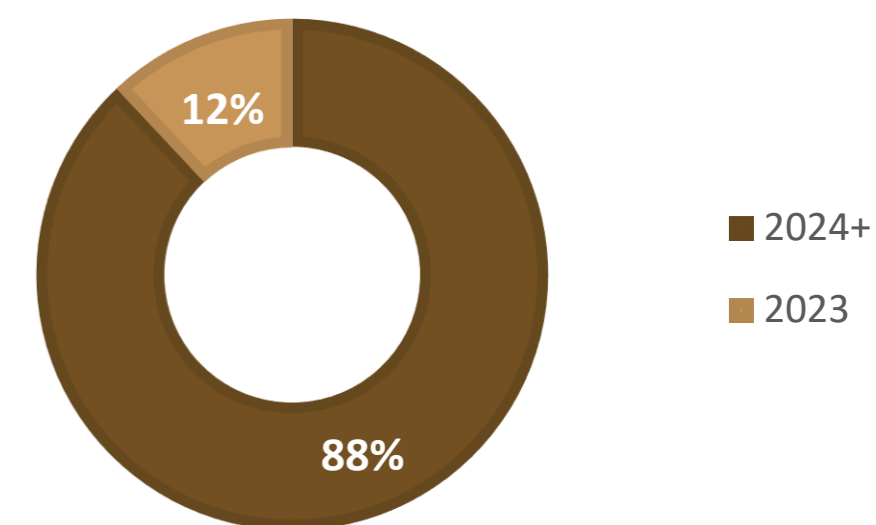
Carteira imobiliária do Fundo



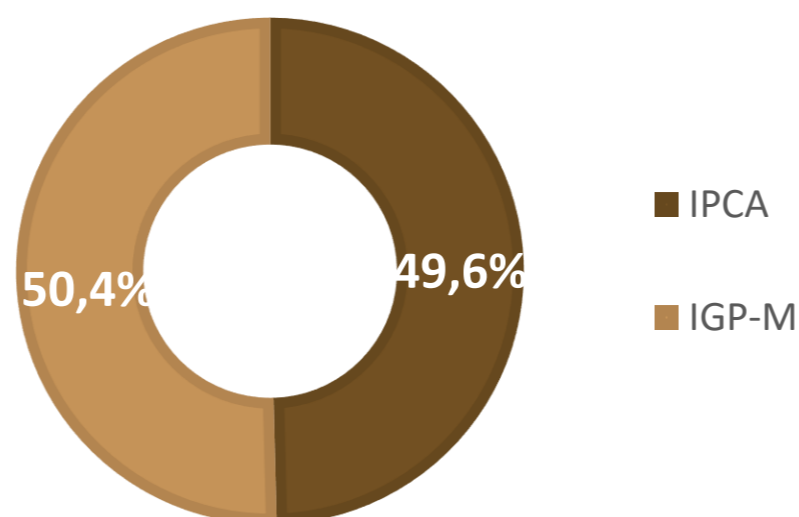
Classes de Ativos (% de ativos)



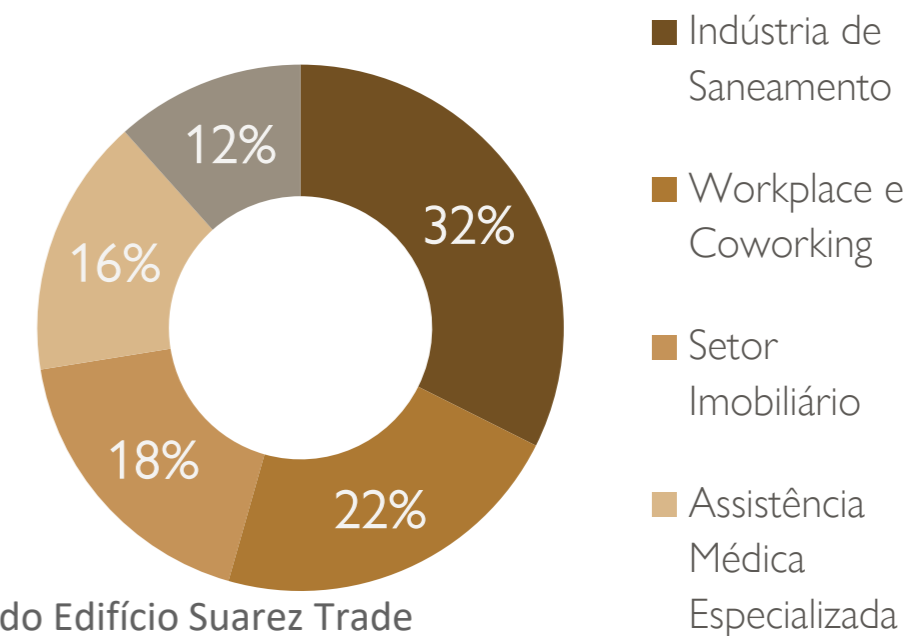
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual
(% Receita)



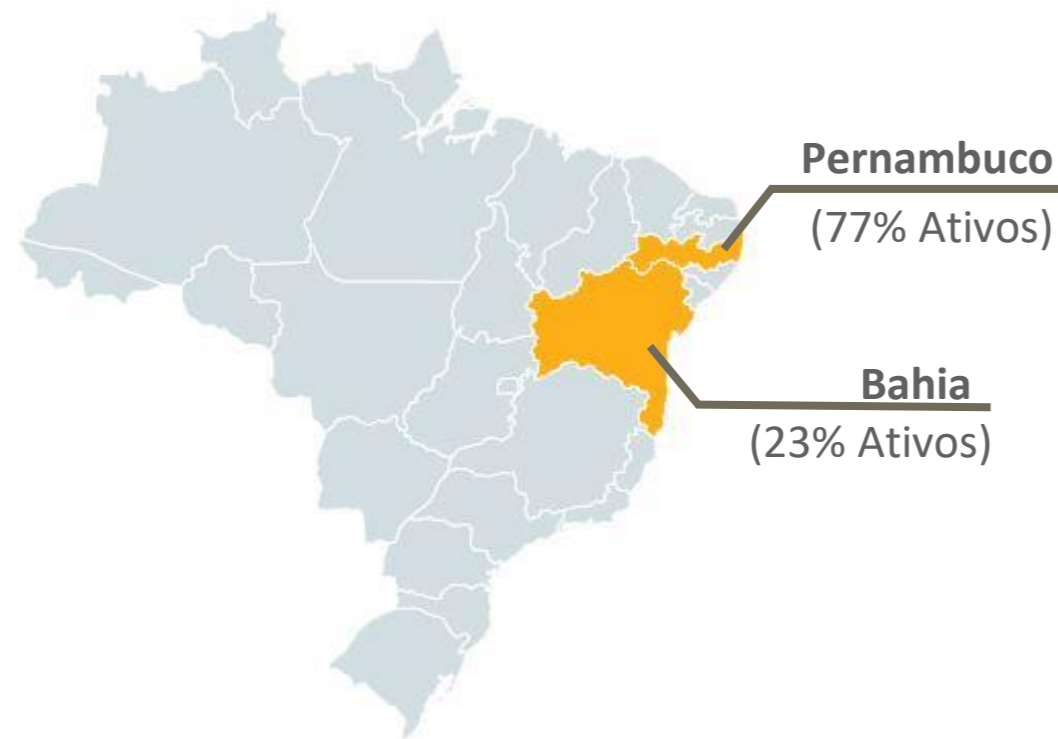
Por Atividades dos Locatários (% Receita)



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

Carteira imobiliária do Fundo

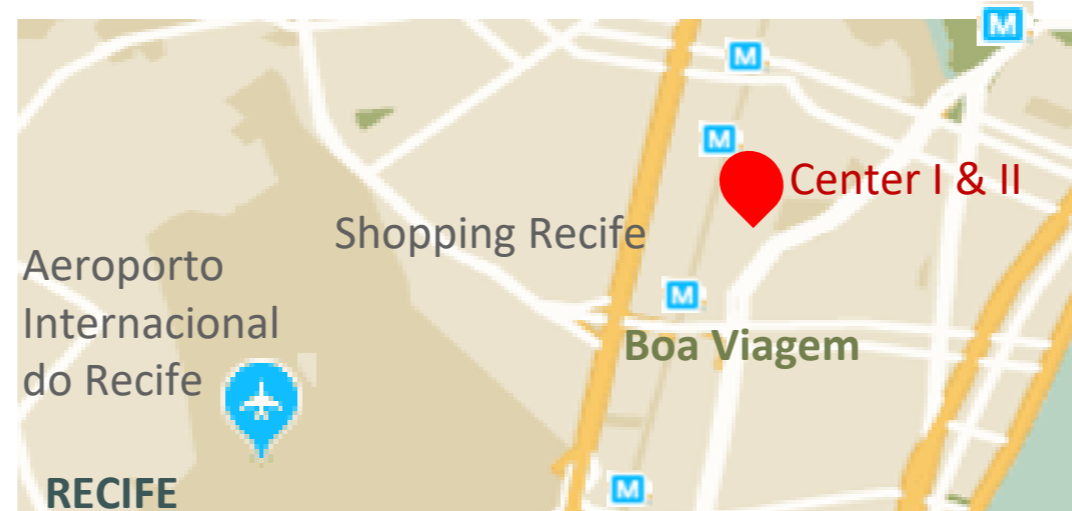
Receita (% Localização)



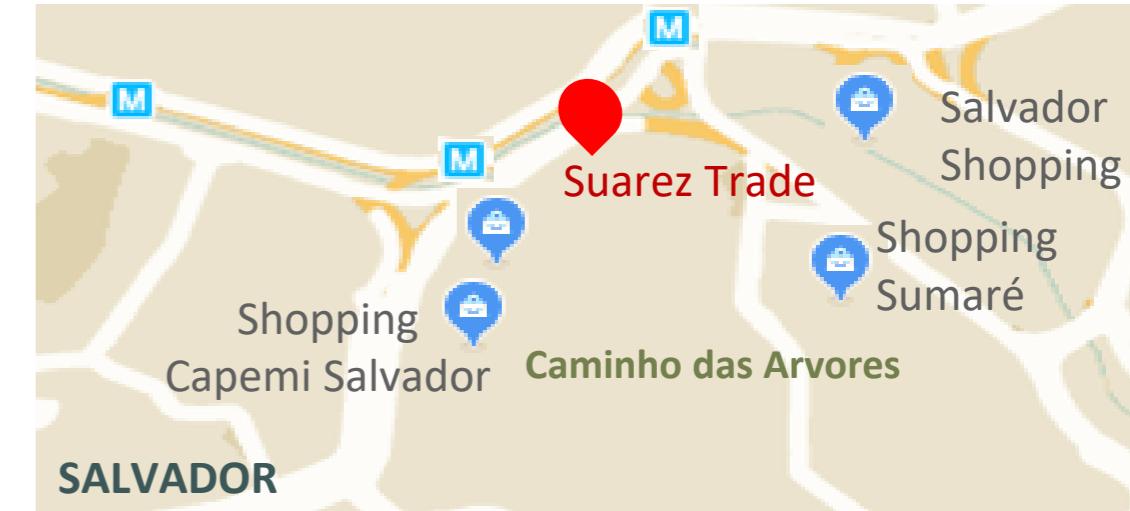
Dados dos Ativos

Imóveis	3
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m ²)	12.903
Vacância Física	63,20%
Vacância Financeira	63,20%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	35,67

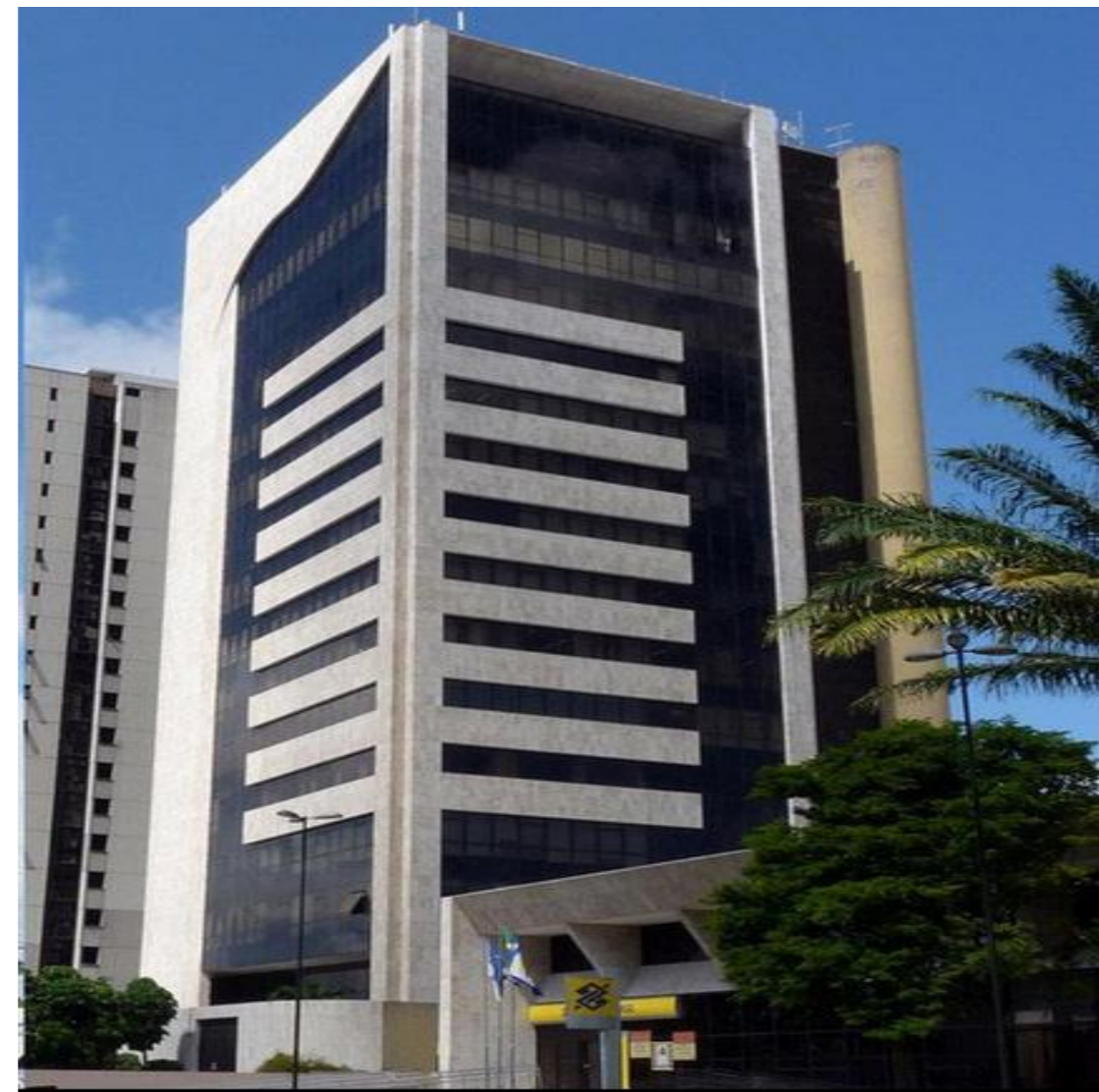
Ativos Recife



Ativo Salvador



Ativos do Fundo



Edifício Empresarial Center I

R. Padre Carapuceiro, 733 - Boa Viagem, Recife – PE

ABL:.....4.248 m²
 Participação (%Receita).....32,3%
 Vacância.....56,5%
 Classificação.....Lajes Tipo A

Edifício Empresarial Center II

R. Ant^o Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife- PE

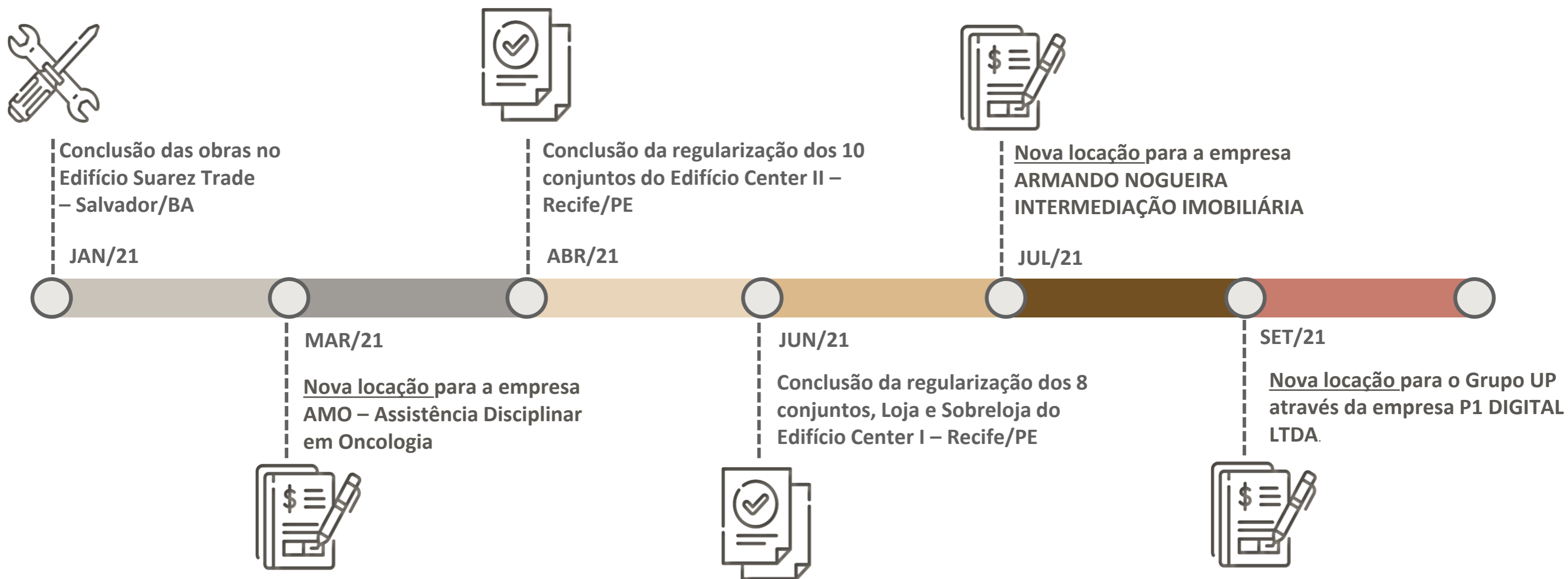
ABL:.....4.035 m²
 Participação (%Receita).....29,7%
 Vacância.....66,3%
 Classificação.....Lajes Tipo A

Edifício Suarez Trade

Av. Tancredo Neves, 450 - Caminho das Árvores, Salvador – BA

ABL.....4.620 m²
 Participação (%Receita)..... 38,00%
 Vacância..... 66,7%
 Classificação.....Lajes Tipo BB

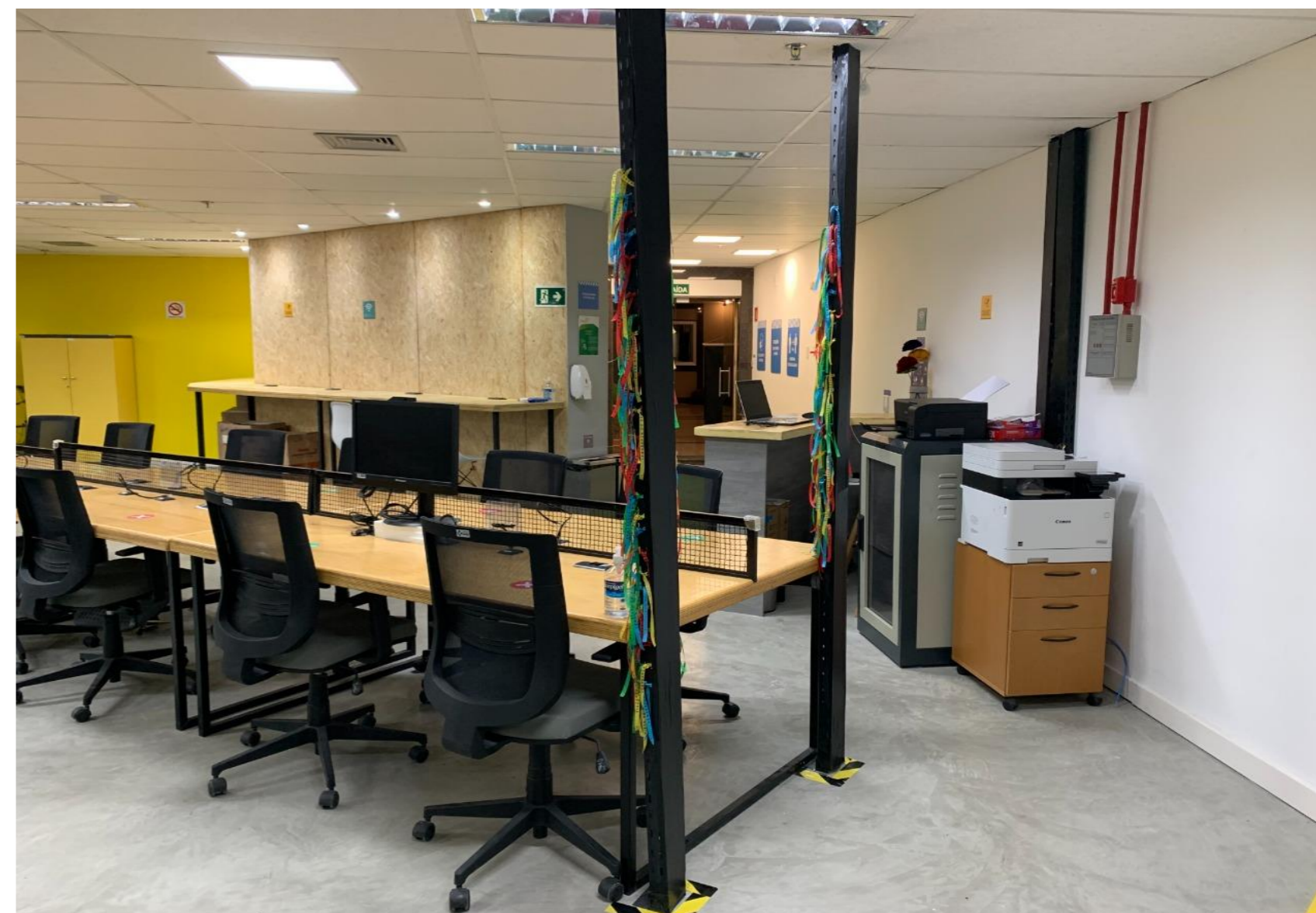
Foco da Gestão: fatos relevantes ocorridos ao longo de 2021



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

Neste 2º semestre de 2021, seguimos avançando no processo de ocupação das áreas vagas dos ativos do Fundo através de contratos de locação seguros e locatários com bom perfil de crédito. Após as locações realizadas ao longo do ano de 2021, dos conjuntos do 14º e 17º andares do Edifício Suarez Trade e 12º andar do Edifício Center II, a equipe de gestão atingiu uma redução total de 21,0 p.p. na vacância financeira do Fundo, diversificou o perfil de locatários e de suas atividades econômicas através de três novas parcerias e obteve um aumento de 35,5% de seu aluguel mensal médio, em relação ao mês de janeiro de 2021. Outras negociações para locação e venda avançaram nas últimas semanas e, quando concluídas, serão objeto de próximas comunicações com o mercado.

	Janeiro de 2021	...	Novembro de 2021
Locatários	2	+ 3 inquilinos	5
Vacância Financeira	84,2%	-21,0 p.p.	63,2%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m2)	26,32	+35,5%	35,67
Receita Contratada	102.341	+65,5%	169.399
Vencimentos dos Contratos (% Receita)	49% - 2021 51% - 2022+	...	12% - 2023 88% - 2024
Índices de Reajuste Contratual (% Receita)	100% - IGP-M	...	50,4% - IGP-M 49,6% - IPCA



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 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 dos 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			90%

Foco da Gestão: ações de adequações, locação e venda dos imóveis

O Fundo anunciou em setembro a locação do 17º andar do Edifício Suarez Trade em Salvador para o Grupo UP através da empresa P1 DIGITAL LTDA., que, através da marca Hub+ (Home - Hub+ (hubmais.org)), oferece serviços de *built to suit* de *workplace* e *coworking* e atua há mais de 20 anos no desenvolvimento e operação de projetos de inovação, entretenimento e experiências no Brasil e Estados Unidos, possuindo clientes como Volkswagen, Toyota, Fedex, EPSON, CitiBank e Petrobras.

A nova locatária investiu no imóvel para oferecer um escritório moderno sob medida, o qual está integralmente ocupado por 200 (duzentas) posições de trabalho para a PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. ("Petrobras"). O novo contrato gerará mensalmente um aluguel estimado de R\$ 37.313,50 (trinta e sete mil, trezentos e treze reais e cinquenta centavos), sendo composto por uma parcela fixa e uma parcela variável.

Conjuntos do 17º andar após o investimento da Locatária



Foco da Gestão: ações de adequações, locação e venda dos imóveis

O Fundo anunciou em setembro a locação do 17º andar do Edifício Suarez Trade em Salvador para o Grupo UP através da empresa P1 DIGITAL LTDA., que, através da marca Hub+ (Home - Hub+ (hubmais.org)), oferece serviços de *built to suit* de *workplace* e *coworking* e atua há mais de 20 anos no desenvolvimento e operação de projetos de inovação, entretenimento e experiências no Brasil e Estados Unidos, possuindo clientes como Volkswagen, Toyota, Fedex, EPSON, CitiBank e Petrobras.

A nova locatária investiu no imóvel para oferecer um escritório moderno sob medida, o qual está integralmente ocupado por 200 (duzentas) posições de trabalho para a PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. ("Petrobras"). O novo contrato gerará mensalmente um aluguel estimado de R\$ 37.313,50 (trinta e sete mil, trezentos e treze reais e cinquenta centavos), sendo composto por uma parcela fixa e uma parcela variável.

Conjuntos do 17º andar após o investimento da Locatária



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 nos conjuntos, com objetivo de torná-los mais atrativos para futuros ocupantes e gerar impactos positivos nas visitas que estão sendo realizadas. Abaixo, algumas perspectivas 3D das reformas em andamento no Ed. Center II, em Recife/PE.



Foco da Gestão – Renovação do Portfólio 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:



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.

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 2021

