

## Comunicado de Rendimentos

Janeiro de 2024

**NewPort Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ nº: 14.793.782/0001-78

NEWU11

### Mensagem aos Investidores e ao Mercado

---

É com muita satisfação que divulgamos o comunicado de rendimentos de janeiro 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.

O NEWU11 está na fase final do seu plano de reestruturação e se prepara para iniciar um ciclo de aquisições de novos imóveis com alta capacidade de geração de renda e de multiplicação de capital. Após as primeiras fases do plano em que a NewPort Real Estate esteve focada na regularização dos imóveis, diminuição da vacância e aumento do resultado operacional do Fundo através da gestão ativa, a distribuição de rendimentos chegou ao patamar mensal do semestre anterior de R\$0,14/cota. No início do segundo semestre de 2023, anunciamos mais uma elevação no patamar de rendimentos para R\$ 0,20/cota, um aumento de 42,9% em relação ao anterior. No fechamento do semestre, anunciamos uma distribuição de R\$ 0,60, valor acima do patamar estabelecido em função dos recebimentos das parcelas de venda que ocorreram ao longo deste semestre. Estamos próximos de concluir mais algumas locações em Salvador e Recife e, à medida que elevamos as receitas de aluguel e o resultado operacional recorrente, continuaremos o processo de elevação dos rendimentos do Fundo.

Em retrospectiva, o Fundo iniciou em 2023 a última fase do plano, tendo concluído a venda de 2 imóveis e avançado em negociações para venda de outros ativos da carteira. Nos meses de setembro e outubro, foram recebidas as Parcelas Finais referente às vendas do conjuntos 1001 e 1002 do Ed. Center II. O valor corrigido médio destas transações foi da ordem de R\$ 6.066 por m<sup>2</sup>, reforçando a importância de atuar com a paciência necessária para concretizar boas vendas.

Informamos neste comunicado uma distribuição de R\$ 0,10 por cota, com uma redução em relação ao patamar anterior em função do encerramento de recebimentos relativos às vendas de imóveis que foram realizadas em 2023. Esta distribuição foi definida com o objetivo de cumprir com o mínimo de 95% do resultado operacional semestral do Fundo em regime de caixa. O rendimento referente ao mês de janeiro de 2024 será distribuído aos cotistas em 16 de fevereiro de 2024.

No próximo semestre devemos manter o foco em avançar em novas aquisições e operações de BTS com inquilinos de alta qualidade em alguns dos imóveis do Fundo. Seguindo a estratégia da renovação do portfólio imobiliário do Fundo, a NewPort Real Estate está avançando em processos de aquisição de novos ativos priorizando (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações irreplicáveis nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros firmados com locatários com alta solidez financeira dos segmentos de varejo essencial, saúde, entre outros; e (iii) alto potencial de retorno ajustado ao risco do ativo.

Agradecemos a confiança no NewPort Renda Urbana FII.

**Informação sobre próxima distribuição de rendimentos**

| Mês de Referência | Data-Base (último dia de negociação com direito ao rendimento) | Data do Pagamento | Valor do Rendimento por cota (R\$) |
|-------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| Jan-24            | 31/01/2024   | 16/02/2024        | 0,10                               |

**Histórico de Distribuição**

| Mês de Referência | Data-Base (último dia de negociação com direito ao rendimento) | Data do Pagamento | Valor do Rendimento por cota (R\$) |
|-------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| Jan-24            | 31/01/2024   | 16/02/2024        | 0,10                               |
| Dez-23            | 28/12/2023   | 15/01/2024        | 0,60                               |
| Nov-23            | 30/11/2023   | 15/12/2023        | 0,20                               |
| Out-23            | 31/10/2023   | 16/11/2023        | 0,20                               |
| Set-23            | 29/09/2023   | 16/10/2023        | 0,20                               |
| Ago-23            | 31/08/2023   | 15/09/2023        | 0,20                               |
| Jul-23            | 31/07/2023   | 14/08/2023        | 0,20                               |
| Jun-23            | 30/06/2023   | 14/07/2023        | 0,14                               |
| Mai-23            | 31/05/2023   | 15/06/2023        | 0,14                               |
| Abr-23            | 28/04/2023   | 15/05/2023        | 0,14                               |
| Mar-23            | 31/03/2023   | 17/04/2023        | 0,14                               |
| Fev-23            | 28/02/2023   | 14/03/2023        | 0,10                               |
| Jan-23            | 31/01/2023   | 14/02/2023        | 0,10                               |
| Dez-22            | 29/12/2022   | 13/01/2022        | 0,09                               |
| Nov-22            | 30/11/2022   | 14/12/2022        | 0,08                               |
| Out-22            | 31/10/2022   | 16/11/2022        | 0,00                               |
| Set-22            | 30/09/2022   | 17/10/2022        | 0,00                               |
| Ago-22            | 31/08/2022   | 15/09/2022        | 0,00                               |
| Jul-22            | 29/07/2022   | 12/08/2022        | 0,00                               |
| Jun-22            | 30/06/2022   | 14/07/2022        | 0,00                               |
| Mai-22            | 31/05/2022   | 14/06/2022        | 0,00                               |
| Abr-22            | 29/04/2022   | 13/05/2022        | 0,00                               |
| Mar-22            | 31/03/2022   | 14/04/2022        | 0,00                               |
| Fev-22            | 25/02/2022   | 15/03/2022        | 0,00                               |
| Jan-22            | 31/01/2022   | 14/02/2022        | 0,00                               |
| Dez-21            | 30/12/2021   | 14/01/2022        | 0,00                               |
| Nov-21            | 30/11/2021   | 14/12/2021        | 0,00                               |
| Out-21            | 29/10/2021   | 16/11/2021        | 0,00                               |
| Set-21            | 30/09/2021   | 15/10/2021        | 0,00                               |
| Ago-21            | 31/08/2021   | 15/09/2021        | 0,00                               |
| Jul-21            | 30/07/2021   | 13/08/2021        | 0,00                               |
| Jun-21            | 30/06/2021   | 15/07/2021        | 0,00                               |
| Mai-21            | 31/05/2021   | 15/06/2021        | 0,00                               |
| Abr-21            | 30/04/2021   | 14/05/2021        | 0,00                               |
| Mar-21            | 31/03/2021   | 15/04/2021        | 0,00                               |
| Fev-21            | 26/02/2021   | 12/03/2021        | 0,00                               |
| Jan-21            | 29/01/2021   | 12/02/2021        | 0,00                               |
| Dez-20            | 31/12/2020   | 15/01/2021        | 0,00                               |
| Nov-20            | 30/11/2020   | 14/12/2020        | 0,00                               |
| Out-20            | 30/10/2020   | 16/11/2020        | 0,00                               |
| Set-20            | 30/09/2020   | 15/10/2020        | 0,00                               |
| Ago-20            | 31/08/2020   | 15/09/2020        | 0,00                               |
| Ago-20***         | 11/08/2020   | 18/08/2020        | 0,11                               |
| Jul-20            | 31/07/2020   | 14/08/2020        | 0,00                               |
| Jun-20            | 30/06/2020   | 14/07/2020        | 0,00                               |
| Mai-20            | 29/05/2020   | 15/06/2020        | 0,00                               |
| Abr-20            | 30/04/2020   | 15/05/2020        | 0,00                               |

\* Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, conforme o Regulamento deste Fundo.

\*\* Este relatório é meramente informativo e não constitui oferta, recomendação ou solicitação de investimento. A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura. Aos investidores é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo antes de aplicar seus recursos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

\*\*\* Distribuição excepcional referente ao primeiro semestre de 2020 em cumprimento ao disposto no artigo 10 da Lei nº 8.668/93.

São Paulo, 31 de janeiro de 2024.