

Comunicado de Rendimentos

Julho de 2025

NewPort Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 julho de 2025 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 retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

Desde o início do plano de reestruturação do NEWU11 até o momento atual, a gestão ativa da NewPort Real Estate contribuiu para que a vacância do Fundo reduzisse em 31 pontos percentuais, com sete novos inquilinos. Com isso, o NOI mensal de seu portfólio saiu de um patamar de R\$ 66 mil negativos para R\$ 218 mil positivos.

Em retrospectiva, a NewPort Real Estate tem executado este plano com três grandes etapas. A primeira etapa, já concluída, consistiu na regularização dos imóveis, com a diligência e diagnóstico de cada imóvel, e em realizar a gestão de crise ao longo da pandemia. A etapa seguinte consiste na realização de obras para renovação do portfólio e na conclusão de locações dos imóveis.

A terceira fase do plano consiste na venda dos ativos atuais e na originação e aquisição de imóveis com alta qualidade e retorno atrativo ajustado ao risco, além da continuidade na locação dos ativos do portfólio. Essa etapa foi iniciada com a conclusão da venda de dois imóveis a um preço médio superior a R\$ 6.000 por metro quadrado e teve um avanço expressivo no mês de junho, com a venda da totalidade dos imóveis do Fundo no Edifício Suarez Trade, conforme [Fato Relevante](#).

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$24.717.000,00, correspondente à R\$ 5.350 por metro quadrado. Este valor é 32,1% superior ao valor investido no Imóvel e 44,5% superior ao valor de laudo em 2024. Essa operação foi realizada sem intermediação e gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$3,88 por cota, desconsiderando a correção mensal por IPCA das parcelas.

Tais operações geraram lucro imobiliário extraordinário e melhoraram o resultado recorrente do Fundo. Isto é consequência de esforços comerciais realizados pela NewPort Real Estate nas praças onde estão localizados os imóveis do portfólio e prospecção ativa de compradores locais para os ativos. Estas transações representam a concretização da estratégia desta etapa no Plano de Reestruturação do NewPort Renda Urbana.

Em julho informamos a distribuição de R\$0,20 por cota. Com novas locações e vendas que esperamos concluir, seguiremos elevando o patamar de rendimentos do Fundo a fim de cumprir com a política de distribuição de rendimentos, uma vez apurada elevação no resultado operacional recorrente.

A NewPort Real Estate segue com o foco em adquirir novos imóveis com elevado potencial de rentabilidade, concentrando-se na multiplicação do capital e em operações de *Built-to-Suit* (BTS) com inquilinos de alta qualidade em alguns dos imóveis do Fundo, além do desinvestimento de alguns de seus ativos. Como parte da estratégia de renovar o portfólio, a NewPort Real Estate está dando prioridade no processo de aquisição a: (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações únicas nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros com locatários de alta solidez financeira nos segmentos de varejo essencial, saúde, educação, 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\$)
Jul-25	31/07/2025	14/08/2025	0,20

Histórico de Distribuição – Ano corrente

Mês de Referência	Data-Base (último dia de negociação com direito ao rendimento)	Data do Pagamento	Valor do Rendimento por cota (R\$)
Jul-25	31/07/2025	14/08/2025	0,20
Jun-25	30/06/2025	14/07/2025	0,07
Mai-25	30/05/2025	13/06/2025	0,07
Abr-25	30/04/2025	15/05/2025	0,07
Mar-25	31/03/2025	14/04/2025	0,07
Fev-25	28/02/2025	18/03/2025	0,07
Jan-25	31/01/2025	14/02/2025	0,07

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\$)
Dez-24	30/12/2024	15/01/2025	0,12
Nov-24	29/11/2024	13/12/2024	0,07
Out-24	31/10/2024	14/11/2024	0,07
Set-24	30/09/2024	14/10/2024	0,07
Ago-24	30/08/2024	13/09/2024	0,07
Jul-24	31/07/2024	14/08/2024	0,07
Jun-24	28/06/2024	12/07/2024	0,07
Mai-24	31/05/2024	14/06/2024	0,10
Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,10
Mar-24	28/03/2024	12/04/2024	0,10
Fev-24	29/02/2024	14/03/2024	0,10
Jan-24	31/01/2024	16/02/2024	0,10
Dez-23	30/12/2023	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 julho de 2025.