

## Comunicado de Rendimentos

Abril de 2023

**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 rendimento de abril de 2023 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.

Em retrospectiva, o Fundo NewPort Renda Urbana foi criado no início do ano de 2020 para reestruturar o portfólio de imóveis do antigo Fundo Imobiliário Renda de Escritórios que possuía uma alta vacância. Ao assumir o Fundo, a NewPort Real Estate iniciou 3 frentes de gestão dos ativos imobiliários: (i) revisão, atualização e regularização dos ativos; (ii) avaliação, renovação e ações de comercialização dos imóveis; e (iii) reciclagem do Portfólio e aquisição de novos imóveis para a carteira

Apesar dos impactos da Pandemia, a equipe de gestão conseguiu elevar significativamente o resultado operacional do Fundo através de novos contratos de locação firmados, bem como da gestão ativa e do foco na eficiência operacional dos imóveis. Quando comparado ao início de 2021, o Fundo apresentou uma redução total de 28,1 p.p. em sua vacância e um aumento de 232,9% da receita contratada, revertendo um prejuízo mensal de aproximadamente R\$66,6 mil, para um lucro mensal de R\$212,64 mil.

Nos últimos meses o NEWU11 voltou a distribuir rendimentos e anunciou no último mês, após notícias positivas recentes, mais um aumento no patamar mensal de rendimentos, para R\$0,14/cota, com base em uma projeção conservadora e sustentável de seus resultados. Pretendemos manter uma tendência de elevação da distribuição de rendimentos no médio/longo prazo e buscaremos atingir neste ano um patamar acima dos R\$ 0,20 por cota através de realização de lucro imobiliário na venda dos ativos atuais, bem como da conclusão de novas aquisições.

Como resultado do foco da gestão na venda dos ativos, o Fundo anunciou em março de 2023 mais uma venda, através da assinatura de um Compromisso de Compra e Venda (CCV) do conjunto 1001 do Ed. Center II em Recife/PE. Além disso, foi assinada também a locação dos conjuntos 1101 e 1102 no mesmo edifício para a empresa FOCO Aluguel de Carros. Tais operações representam uma melhora adicional no resultado recorrente do fundo, assim como um lucro imobiliário para os cotistas no caso das vendas, que será incorporado nas futuras distribuições de rendimento. Os detalhes das operações podem ser encontrados nos Fatos Relevantes específicos publicados pelo fundo.

Além do foco nas vendas de ativos do NEWU11, a NewPort Real Estate também intensificou seu foco na aquisição de novos ativos. Avançamos em processos de aquisições de ativos priorizando (i) a qualidade dos imóveis com localizações irreplicáveis e alto valor imobiliário em esquinas das principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) alto retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação.

A NewPort Real Estate reafirma seu compromisso de divulgar as informações do Fundo de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, para que cada investidor consiga tomar suas decisões de investimento conscientemente.

**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\$) |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Abr-23            | 28/04/2023                                                     | 15/05/2023        | 0,14                               |

**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\$) |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 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, 28 de Abril de 2023.