

## Comunicado de Rendimentos

Março 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 grande satisfação que divulgamos o comunicado de rendimento de março 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 através de contratos seguros, 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. Logo após o início da gestão, a NewPort Real Estate, assim como todo o mercado, foi surpreendida com o impacto da Pandemia na ocupação dos escritórios por nossos inquilinos, o que aumentou ainda mais a vacância dos ativos. 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 31,4 p.p. em sua vacância e um aumento de 231,5% da receita contratada. Com esses fatores, o NOI foi convertido de um prejuízo mensal de aproximadamente R\$66,6 mil, para um lucro mensal de R\$235.2 mil.

Nos últimos cinco meses o NEWU11 voltou a distribuir rendimentos e anuncia neste último mês um novo aumento no patamar mensal de rendimentos, para R\$0,14/cota a ser pago em 17 de abril de 2023, com base em uma projeção suficientemente 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 da realização de lucro imobiliário na venda e locações dos ativos atuais, bem como da conclusão de novas aquisições.

Como resultado dessa estratégia, fechamos nos últimos 3 meses algumas operações importantes para cumprir esse objetivo: a locação dos conjuntos 1101 e 1102 do Ed. Center II em Recife/PE e o compromisso de compra e venda com o objetivo de vender os conjuntos 1001 e 1002 do mesmo edifício. Tais operações representam uma melhora adicional no resultado recorrente do fundo, assim como um lucro imobiliário relevante 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 locações / vendas de ativos do NEWU11, a NewPort Real Estate também intensificou seu foco na aquisição de novos ativos. Prevemos que, após o período das eleições de 2022, um novo patamar de precificação está sendo estabelecido neste ciclo imobiliário. Adicionalmente, acreditamos que boa parte da criação de valor em Real Estate se dá no momento da compra.

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\$)
Mar-23	31/03/2023	17/04/2023	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\$)
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 março de 2023.