

Comunicado de Rendimentos

Janeiro de 2026

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 janeiro de 2026 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.

Com o início do ano de 2026, o NEWU se aproxima de finalizar o plano de reestruturação e entra na fase inicial do plano de investimentos para alcançar o objetivo estratégico de se posicionar como um dos fundos de renda urbana de maior retorno absoluto do mercado. Os resultados alcançados até aqui demonstram não apenas o crescimento das receitas recorrentes mas também a criação de valor através da geração de caixa extraordinária advinda das vendas de alguns ativos do Fundo. Na etapa final do plano de reestruturação, o NEWU já gerou até hoje R\$ 10 milhões em valor criado com as vendas em Recife e Salvador e poderá gerar R\$ 33 milhões com vendas futuras. Esta estratégia de *Value Add Real Estate* continuará gerando retornos extraordinários para nossos cotistas nos próximos semestres.

Desde o início da gestão da NewPort Real Estate, o Fundo multiplicou suas receitas e aumentou seu resultado em 300% em decorrência de uma gestão ativa dos imóveis com foco na eficiência operacional. Hoje, o NEWU possui 3 objetivos de curto/médio prazo. O primeiro deles é incrementar seu NOI recorrente através da aplicação de reajustes de seus aluguéis e extensão de seus contratos de locação. Os avanços neste objetivo são evidenciados pelas renovações contratuais ocorridas nos últimos meses nos andares 12 e 13 do Edifício Center II, que tiveram como consequência um aumento do aluguel médio nestes imóveis de 42,4%.

O segundo objetivo é continuar seus esforços de venda a preços atrativos para geração de lucro imobiliário e recomposição de seu caixa patrimonial. As vendas em Recife a um preço médio superior a R\$6.000 por metro quadrado foram o primeiro avanço concreto neste contexto e, no ano de 2025, houve um avanço expressivo com a venda da totalidade dos imóveis do Fundo no Edifício Suarez Trade em Salvador, conforme [Fato Relevante](#). O valor nominal a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$24,7 milhões, que está sendo pago em parcelas corrigidas pelo IPCA, e gerará um lucro total em regime de caixa superior a R\$3,88 por cota. As transações de Recife e Salvador são consequência de esforços comerciais realizados pela NewPort Real Estate nas praças onde estão localizados os imóveis do portfólio e de prospecção ativa de compradores locais para os ativos.

A realização de novos investimentos na Loja e Sobreloja e em aquisições de novos imóveis de alta qualidade e localizações irreplicáveis é o terceiro objetivo de curto/médio prazo do NEWU. Para evoluir neste objetivo anunciamos, em 26 de janeiro de 2026, a [2ª emissão de cotas](#) do Fundo. Com esta emissão, a NewPort Real Estate seguirá com o foco em realizar investimentos para uma operação de *Built to Suit* (BTS) em um dos imóveis do Fundo e em aquisições de novos imóveis com elevado potencial de rentabilidade. Como parte da estratégia de renovar o portfólio, tem sido priorizado: (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações únicas nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros com locatários sólidos nos segmentos de varejo essencial, saúde e educação; e (iii) alto potencial de retorno ajustado ao risco do ativo.

No início deste ciclo semestral, anunciamos a distribuição de R\$ 0,25 por cota. Este resultado é consequência da filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos, que prioriza otimizar o risco/retorno do Fundo e manter uma trajetória de rendimentos sustentável e crescente.

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-26 | 30/01/2026 | 13/02/2026 | 0,25 |

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\$) |
|-------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| Jan-26 | 30/01/2026 | 13/02/2026 | 0,25 |

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-25 | 30/12/2025 | 15/01/2026 | 1,10 |
| Nov-25 | 28/11/2025 | 12/12/2025 | 0,25 |
| Out-25 | 31/10/2025 | 14/11/2025 | 0,25 |
| Set-25 | 30/09/2025 | 14/10/2025 | 0,20 |
| Ago-25 | 29/08/2025 | 12/09/2025 | 0,20 |
| 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 |
| 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, 02 de fevereiro de 2026.