

## Comunicado de Rendimentos

Novembro 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 novembro 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.

Neste semestre 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. 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 praticamente duplicou suas receitas imobiliárias e, gerindo seus imóveis ativamente com foco em eficiência operacional, aumentou o resultado em 250%. Hoje o NEWU possui 3 objetivos de curto/médio prazo: (i) incrementar seu NOI recorrente através da aplicação de reajustes de seus aluguéis e extensão de seus contratos de locação; (ii) continuar seus esforços de venda a preços atrativos para geração de lucro imobiliário e recomposição de seu caixa patrimonial; e (iii) realização de novos investimentos na Loja e Sobreloja e nas aquisições de novos imóveis de alta qualidade e localizações irreplicáveis.

Nesta etapa final do plano de reestruturação, o NEWU 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. Essa etapa foi iniciada com as vendas em Recife 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 em Salvador, conforme [Fato Relevante](#).

O valor nominal a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$24,7 milhões, correspondente à R\$ 5.350 por metro quadrado. Este valor está sendo pago em parcelas corrigidas pelo IPCA, e representa uma valorização de 32,1% em comparação ao valor investido no Imóvel e de 44,5% em relação ao último valor de laudo. Essa operação foi realizada sem intermediação e gerará um lucro 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.

Em novembro informamos a distribuição de R\$0,25 por cota, elevando o patamar estabelecido no início do segundo semestre de 2025. Esta elevação considera premissas conservadoras de projeção dos resultados do Fundo.

A NewPort Real Estate segue 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, além de desinvestimentos de ativos. Como parte da estratégia de renovar o portfólio, a NewPort Real Estate tem 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.

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\$) |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Nov-25            | 28/11/2025                                                     | 12/12/2025        | 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\$) |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 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                               |

**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, 28 de novembro de 2025.