

## Comunicado de Rendimentos

Agosto 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 rendimentos de agosto 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.

Nos últimos meses o NEWU11 entrou na fase final do seu plano de reestruturação e se prepara para iniciar um ciclo de aquisições de novos imóveis com alta capacidade de geração de renda e de multiplicação de capital. Após as primeiras fases do plano em que a NewPort Real Estate esteve focada na regularização dos imóveis, diminuição da vacância e aumento do resultado operacional do Fundo através da gestão ativa, a distribuição de rendimentos chegou ao patamar mensal do semestre anterior de R\$0,14/cota.

Para a entrada do Fundo no 2º semestre de 2023, anunciamos mais uma elevação no patamar de rendimentos para R\$ 0,20/cota, um aumento de 42,9% em relação ao patamar anterior. O rendimento referente ao mês de agosto de 2023 será distribuído aos cotistas em 15 de setembro de 2023. Tal aumento é consistente com o planejamento desenhado pela nossa equipe e detalhado nos últimos relatórios mensais publicados. Este novo patamar foi definido considerando uma projeção conservadora e sustentável dos resultados do Fundo, advindos de novas locações e de lucro imobiliário em vendas de ativos do NEWU11, bem como da projeção de novas aquisições que serão realizadas em breve.

Em 2023 o Fundo iniciou a última fase do plano tendo assinado os primeiros Compromissos de Compra e Venda e avançado em negociações para venda de outros imóveis. Importante ressaltar que nossa equipe vem atuando com a paciência necessária para concretizar boas vendas a patamares mínimos de preço da ordem de R\$ 5.500 por m<sup>2</sup>. Tais operações representam uma melhora no resultado recorrente do Fundo, assim como um lucro imobiliário extraordinário para os cotistas que será incorporado nas futuras distribuições de rendimentos.

Nos próximos meses devemos manter o foco para avançar em algumas operações de BTS com inquilinos de alta qualidade em alguns dos imóveis do Fundo e concluir novos desinvestimentos, com o objetivo de renovar o portfólio e gerar lucro imobiliário imediato para o cotista.

Seguindo a estratégia da renovação do portfólio imobiliário do Fundo, a NewPort Real Estate avançou em processos de aquisição de novos ativos priorizando (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações irreplicáveis nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros firmados com locatários com alta solidez financeira dos segmentos de varejo essencial, saúde, entre outros; e (iii) alto potencial de retorno ajustado ao risco do ativo. Com disciplina na originação, seleção e negociação, temos observado um aumento no nosso *deal flow* proprietário, bem como novos patamares de precificação devido ao contexto atual do mercado.

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\$)
Ago-23	31/08/2023	15/09/2023	0,20

**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\$)
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 agosto de 2023.