

Comunicado de Rendimentos

Janeiro de 2023

NewPort Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº: 14.793.782/0001-78

NEWU11

Mensagem aos Investidores e ao Mercado

Após a retomada da distribuição de dividendos do NewPort Renda Urbana no fim do ano passado, temos a satisfação de anunciar a elevação do patamar de distribuição do NEWU para R\$ 0,10 por cota no primeiro semestre de 2023. Tal aumento considera a filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos da NewPort Real Estate, sempre com foco na sustentabilidade de longo prazo, segurança e preservação do patrimônio dos nossos investidores e otimização do retorno absoluto dos nossos investimentos.

Em retrospectiva, o Fundo NewPort Renda Urbana foi criado no início do ano de 2020 quando possuía uma alta vacância. Logo após o início do Fundo, a NewPort Real Estate, assim como todo o mercado, foi surpreendida com o impacto da Pandemia na ocupação dos escritórios por nossos inquilinos. Com imóveis em Recife e Salvador, onde o setor de escritórios sofreu mais que a média do Brasil, o NEWU11 enfrentou uma elevação adicional em sua vacância.

Em 16 de março de 2020, a NewPort Real Estate iniciou 3 frentes de gestão dos ativos imobiliários com o objetivo de incrementar os rendimentos e o valor de mercado do fundo:

- 1ª frente – Revisão, atualização e regularização de todos os documentos e informações dos ativos e do Fundo;
- 2ª frente – Avaliação, renovação e execução de ações de locação e venda dos imóveis do Fundo;
- 3ª frente – Início da reciclagem do Portfólio e aquisição de novos imóveis comerciais urbanos para o Fundo.

Embora a pandemia tenha retardado a execução da 3ª frente, ao longo de 2021 e 2022, a NewPort Real Estate conseguiu avanços importantes nas frentes 1 e 2, e conseguiu elevar significativamente o resultado operacional do Fundo através de novos contratos de locação assinados, bem como da gestão ativa com foco na eficiência operacional dos imóveis.

Pretendemos manter essa tendência de elevação da distribuição de rendimentos e atingir um patamar acima dos R\$ 0,20 por cota já no médio prazo. Nos últimos meses a equipe de gestão intensificou as ações de crescimento e renovação do portfólio de imóveis do Fundo e está avançando em processos de aquisição de ativos com foco (i) na qualidade/localização dos imóveis; (ii) nos contratos de locação seguros com locatários de alta solidez financeira; e (iii) no retorno ajustado ao risco visando geração de renda e potencial de apreciação.

A NewPort Real Estate tem estado atenta às variações constantes no equilíbrio entre a qualidade dos ativos vis-à-vis a dinâmica de precificação nesse novo ciclo imobiliário. Em momentos como este, a gestão ativa é ainda mais relevante para destravar valor patrimonial transformando-o em geração de rendimentos extraordinários.

Para mais detalhes consulte os Relatórios Mensais, Regulamento e demais comunicados do NewPort Renda Urbana FII publicados até hoje. Nos últimos dias, publicamos o Relatório Mensal do Fundo com as informações atualizadas considerando os acontecimentos do último mês. Incluiremos no próximo Relatório Mensal as informações que porventura não tenham sido esclarecidas nesta comunicação.

| Mês de Referência | Data-Base (último dia de negociação com direito ao rendimento) | Data do Pagamento | Valor do Rendimento por cota (R\$) |
|-------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| Jan-23 | 31/01/2023 | 14/02/2023 | 0,10 |

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\$) |
|-------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| 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 Janeiro de 2023.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA LTDA.



Administradora
BANCO GENIAL S.A.