

NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Abril de 2026



NEWPORT
REAL ESTATE

www.newport-realestate.com

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de abril 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 um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

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 revisões 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 um aumento do aluguel médio 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 das salas em Recife a um valor superior a R\$6.000/m² foram o primeiro avanço 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. Em abril, tivemos mais um avanço relevante neste objetivo com a venda da Loja e da Sobreloja, a um valor de R\$6.671/m², 51% superior ao valor de laudo e 77% superior ao valor investido. Com esse desinvestimento, o Fundo zera sua vacância e tem um incremento no resultado mensal de R\$0,08 por cota, além de R\$6,25 por cota de lucro imobiliário advindo da venda, conforme [Fato Relevante](#). 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.

Com essa venda, o NEWU dá mais um passo importante em direção à conclusão do 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 gerou até hoje R\$ 19 milhões em valor criado com as vendas em Recife e Salvador e poderá gerar mais de R\$ 25 milhões com vendas futuras, através da estratégia de *Value Add Real Estate*.

As aquisições de imóveis de alta qualidade e localizações irreplicáveis constituem o terceiro objetivo de curto-médio prazo do NEWU. Para evoluir neste objetivo anunciamos, em janeiro, a [2ª emissão de cotas](#) do Fundo. Com esta emissão, a NewPort Real Estate seguirá com o foco em aquisições de novos imóveis com elevado potencial de rentabilidade. Como parte da estratégia de renovar o portfólio, têm sido priorizados: (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.

Anunciamos, no mês de abril, o rendimento de R\$ 0,40 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 e convidamos todos à leitura e análise do relatório do NewPort Renda Urbana FII.

Destaques do Fundo

R\$ **85,2** milhões
Valor de Mercado⁽¹⁾

R\$ **0,40**/cota
Distribuídos em Mai/26

R\$ **8.949**
Valor de mercado/m²

1.028
Investidores

5.206
m² de ABL⁽¹⁾

0%
de Vacância

2 Imóveis

5 Locatários

Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

NewPort Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
("NewPort Renda Urbana FII", "Fundo" ou "NEWU11")

CNPJ: 14.793.782/0001-78

Objetivo do Fundo:

O Fundo tem como propósito a participação em empreendimentos imobiliários, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, priorizando a aquisição de imóveis institucionais ou comerciais, podendo ser lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, imóveis comerciais ou institucionais, bem como outros ativos permitidos aos FIIs.

Início das atividades:

Abril de 2012

Administrador:

Banco Genial S.A.

Código de Negociação:

NEWU11

Taxa de Administração

0,95% a.a do Valor de Mercado⁽¹⁾

Taxa de Performance

20 % a.a do que exceder IPCA+5%⁽¹⁾

Desinvestimento Loja e Sobreloja – Recife

O Fundo anunciou em abril de 2026 a assinatura de um Compromisso de Venda e Compra (CVC) da Loja e da Sobreloja, imóveis anexos ao Center I em Recife, totalizando 2.398,56 metros quadrados.

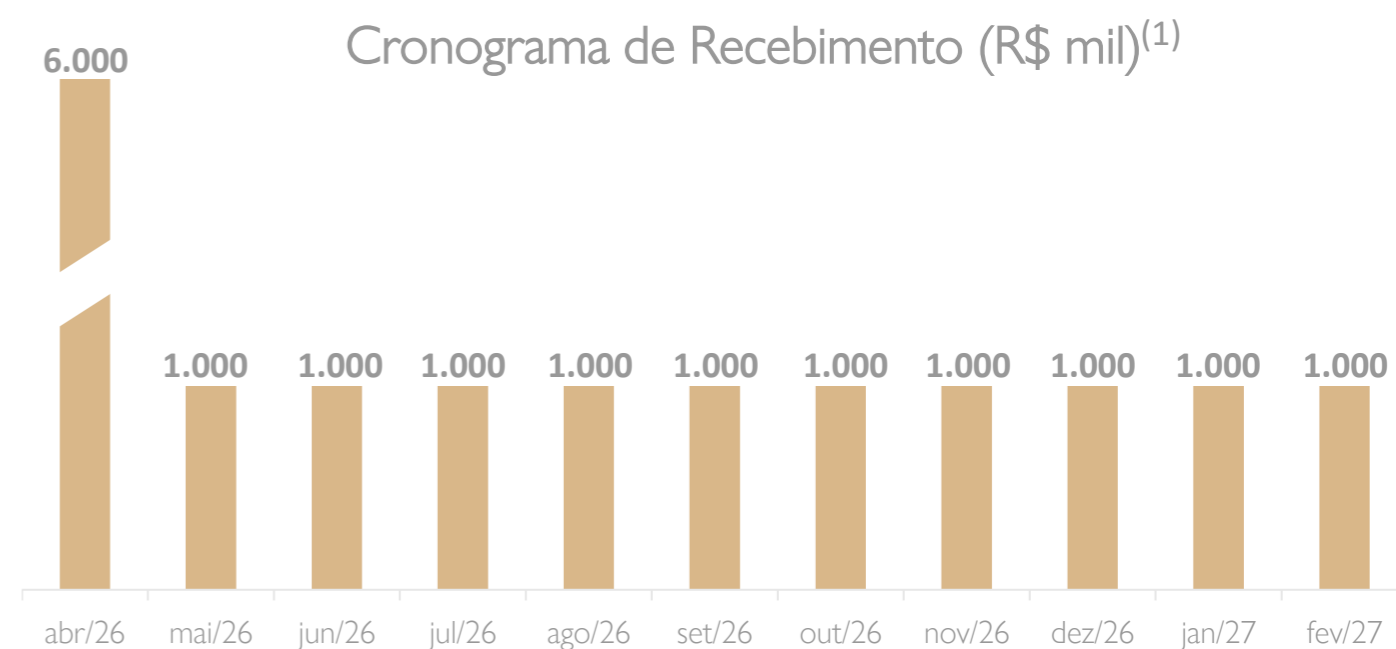
O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda dos imóveis é de R\$16.000.000,00, correspondente a R\$6.671/m², que vêm sendo pagos da seguinte maneira:

- Sinal: R\$6.000.000,00, pagos na data de assinatura;
- Parcelas Mensais: 10 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$1.000.000,00, corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA, vencendo-se a primeira no mês subsequente ao mês em que foi realizado o pagamento do Sinal e as demais nos meses seguintes.

Este valor é 77% superior ao valor investido no imóvel e 51% superior ao valor de laudo de 2025.

A operação gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$6,25/cota, desconsiderando a correção mensal por IPCA das parcelas. O lucro será apurado ao longo das parcelas e integrará a base de cálculo dos rendimentos do Fundo, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Os imóveis geravam um NOI mensal negativo de R\$ 0,08 por cota em função dos custos de ocupação. Tais custos foram assumidos integralmente pelo comprador dos imóveis, o que incrementa o resultado operacional em valor equivalente.

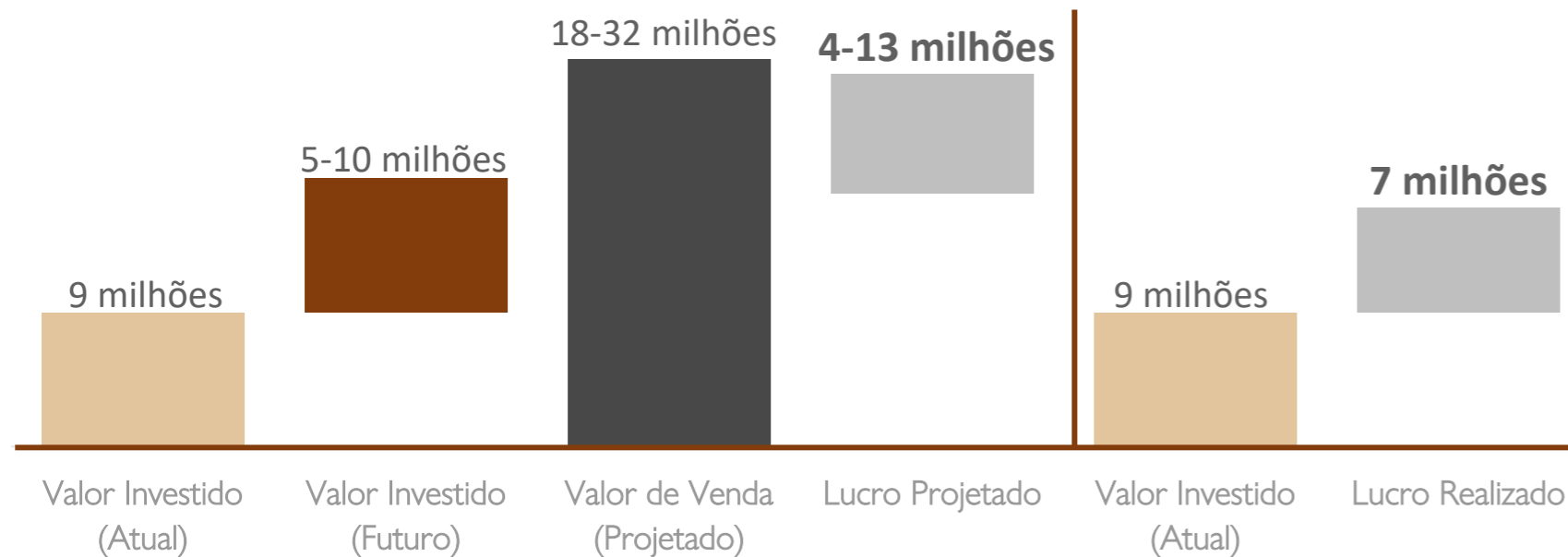
Esse desinvestimento é resultado direto de esforços comerciais, representando a concretização da estratégia comunicada pela equipe de gestão nesta nova etapa no Plano de Reestruturação do NewPort Renda Urbana, na qual estão previstas vendas de ativos e ações de crescimento e renovação do portfólio do Fundo.



Reposicionar o último ativo vago era fundamental para maximizar o valor do NewPort Renda Urbana

A vacância do Fundo concentrava-se exclusivamente na Loja e Sobreloja do Ed. Center I, cujo custo de ocupação era de R\$ 0,08/cota no resultado mensal.

	Projeções Locação e Venda x Realizado		
	Cenário Pessimista	Cenário Otimista	Venda Realizada
Valor Investimento BTS (R\$)	5 milhões	10 milhões	0 milhões
Valor de venda (R\$)	18 milhões	32 milhões	16 milhões
Cap Rate de venda	9%		0%
Lucro (R\$)	4 milhões	13 milhões	7 milhões
Margem de Lucro	22%	41%	44%



Loja e Sobreloja – Ed. Center I

Track Record NewPort Renda Urbana



Desde o início do NewPort Renda Urbana e da execução do plano de reestruturação, o Fundo multiplicou sua receita e teve o resultado operacional aumentado em 300%

Fase 1: regularização dos imóveis e gestão de crise na pandemia

Fase 2: realização de obras e locações

Fase 3: reciclagem do portfólio



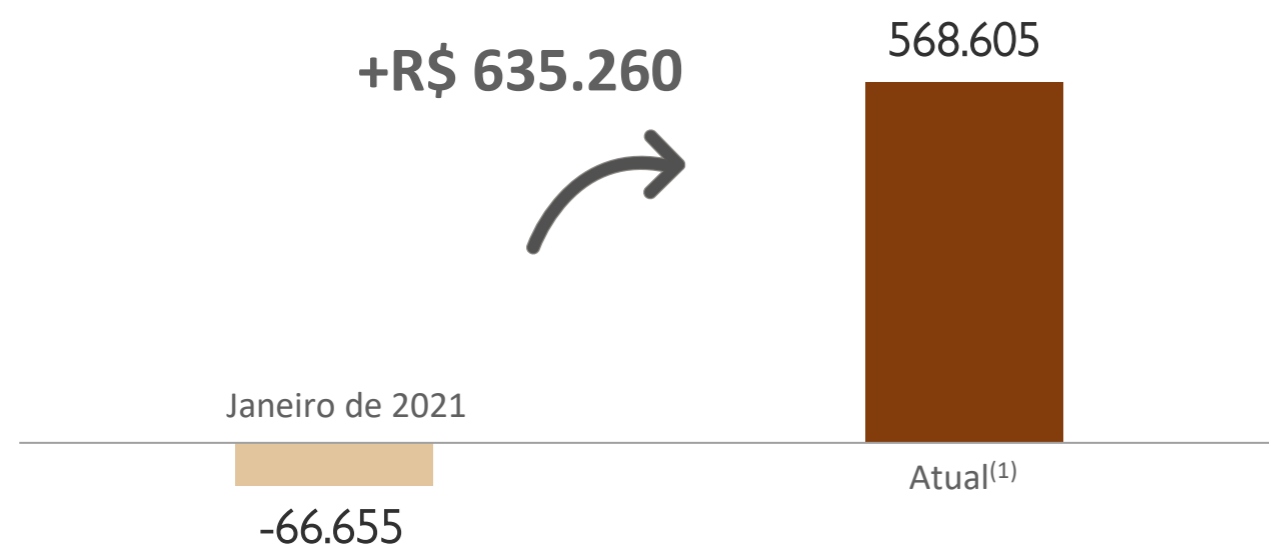
Total de Receitas: crescimento de 140%

<i>Em milhões de reais</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 est ⁽¹⁾
(+) Total de Receitas	2,2	2,9	4,8	3,8	5,3	7,1
(-) Despesas Imobiliárias	-1,9	-1,9	-1,6	-1,5	-1,7	-0,4
(-) Despesas Operacionais	-1,2	-1,3	-1,4	-1,5	-1,6	-1,6
(=) Resultado Operacional	-1,0	-0,2	1,8	0,7	2,0	5,1

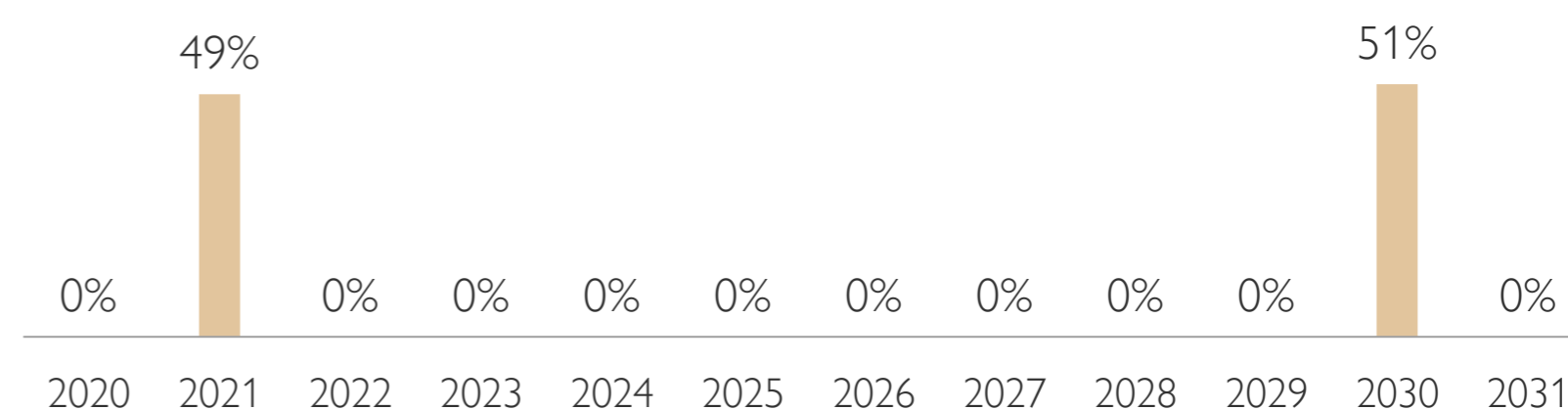
Resultado Operacional: crescimento de 300%

O avanço deste plano pode ser observado pelo impacto nos principais indicadores de performance do Fundo

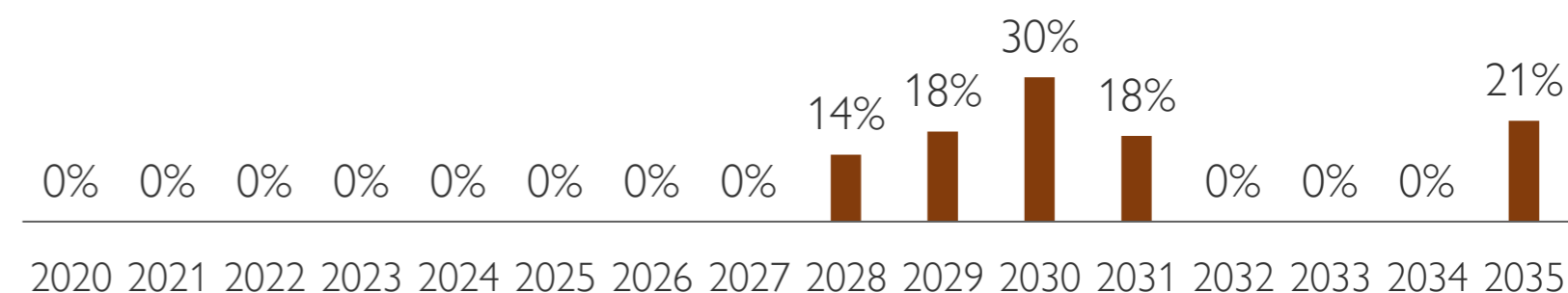
Resultado / mês



Vencimento dos Contratos (% Receita) – Jan/2021

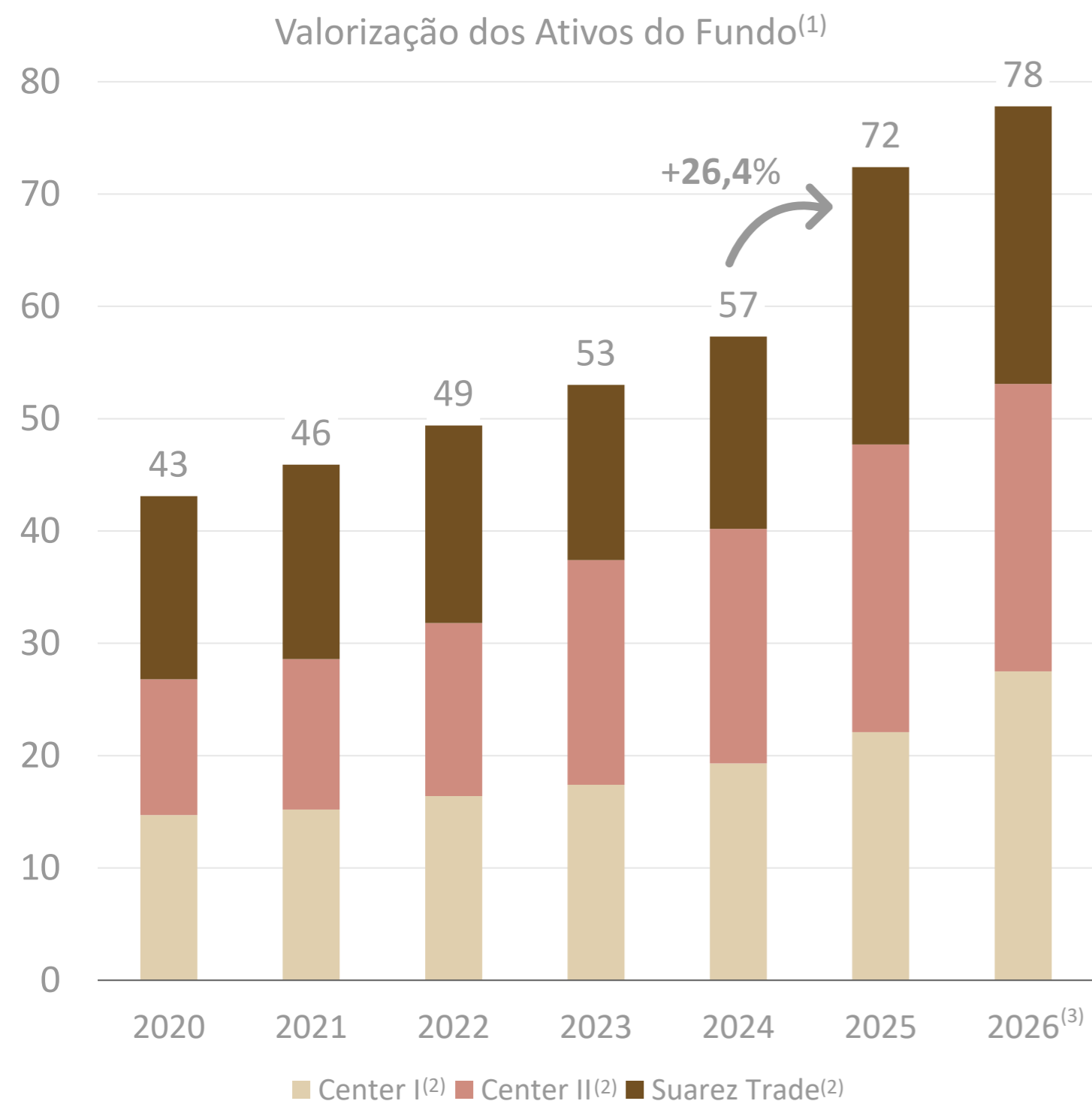


Vencimento dos Contratos (% Receita) – Atual



Ativo	Vacância Física		Aluguel / m ²		
	Jan/2021	Atual	Jan/2021	Atual	Potencial
Center I	56,5%	0%	29,7	43,4	70 a 85
Center II	49,5%	0%	24,8	56,9	70 a 85
Suarez Trade	100%	Vendido	-	Vendido	Vendido
Total	69,9%	0%	26,3	52,1	70 a 85

A gestão ativa no plano de reestruturação do NewPort Renda Urbana contribuiu para a valorização dos imóveis de 26,4% no último ano completo e de 80,1% desde o início



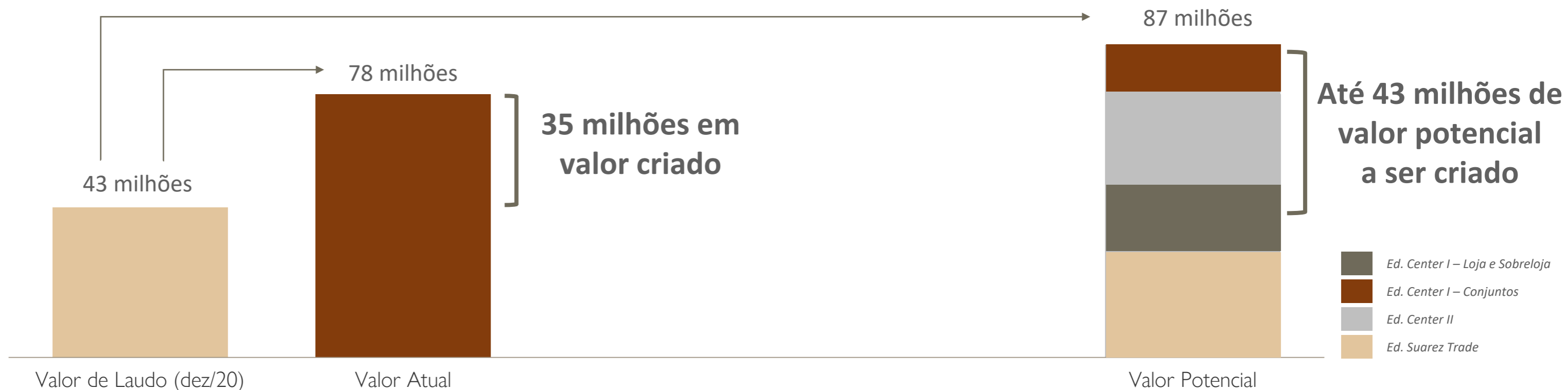
Ativo	Valor de laudo Dezembro de 2020 ⁽¹⁾	Reavaliação Dezembro de 2025 ⁽¹⁾	Variação	Valor criado (R\$) ⁽¹⁾
Center I	14,7	27,5 ⁽²⁾	87,3%	12,8
Center II	12,2	25,6 ⁽²⁾	109,8%	13,4
Suarez Trade	16,3	24,7 ⁽²⁾	51,5%	8,4
Total	43,2	77,8	80,1%	34,6

- O Center I foi reavaliado a um valor justo de R\$22,1 milhões (R\$5.201,98/m²), representando um aumento de **14%** sobre o valor da avaliação do último ano e de **50,3%** frente ao valor de laudo em dezembro de 2020. A Loja e a Sobreloja, imóveis integrantes do Center I, foram vendidas por R\$16 milhões (R\$6.670,67/m²), valor **51,4%** superior ao laudo de avaliação.
- O Center II foi reavaliado a um valor justo de R\$25,6 milhões (R\$6.396,18/m²), representando um aumento de **30%** sobre o valor da avaliação do último ano e de **109,8%** frente ao valor de laudo em dezembro de 2020.
- O Suarez Trade foi vendido em junho de 2025 por R\$24,7 milhões (R\$5.350,00/m²). Este valor é **44,5%** superior ao valor de laudo vigente do Imóvel no momento da venda.

Após essa reavaliação e as vendas realizadas, o valor total do portfólio de ativos do Fundo atingiu uma valorização histórica de **80,1%** em relação ao valor de laudo de dezembro de 2020. Esta visão é evidenciada pela resiliência dos ativos do Fundo, que se valorizaram mesmo frente a cenários desafiadores.

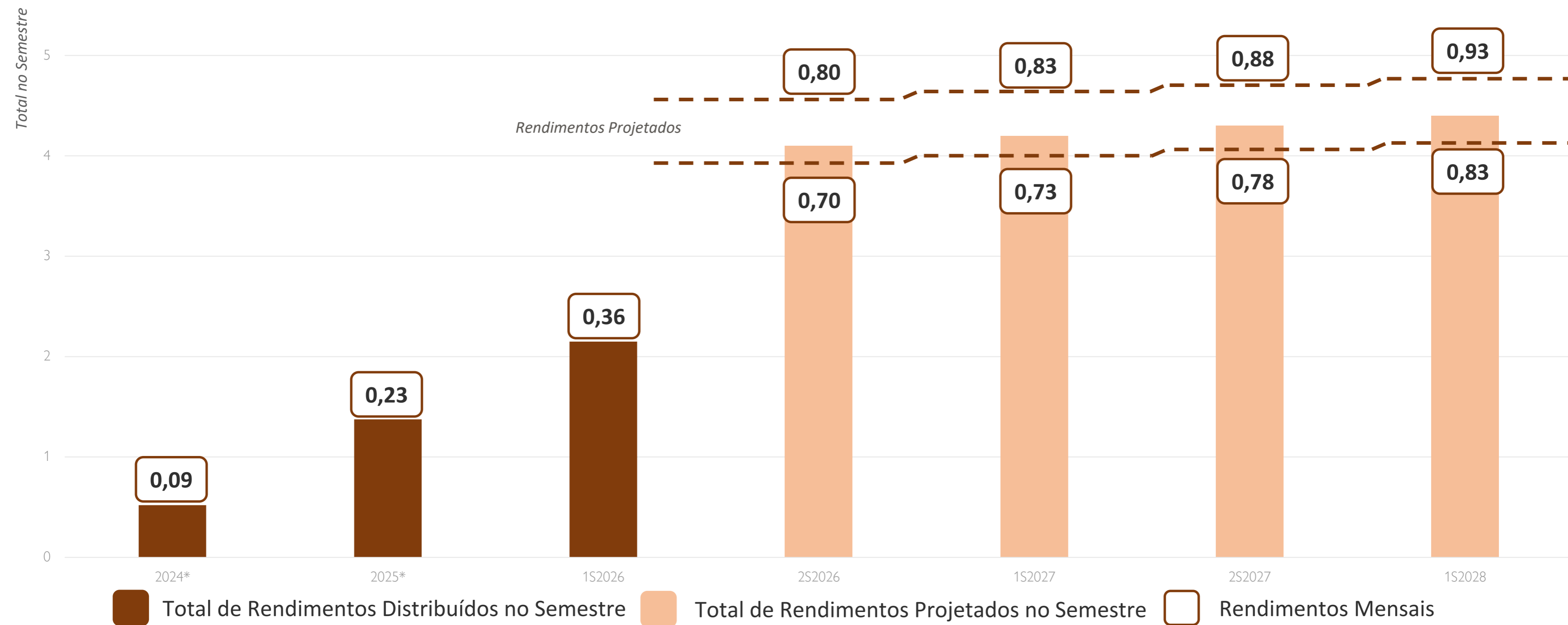
Esta estratégia de reestruturação já gerou aproximadamente 35 milhões em valor criado, com potencial para gerar até 43 milhões no portfólio atual do Fundo, sem considerar novas aquisições

Em milhões de reais	Valor já criado			Valor potencial	
	Valor de Laudo (dez/20)	Valor de Laudo (Atual)	Valor Criado	Valor Potencial	Valor Criado
Ed. Center I – Loja e Sobreloja	7,5	16,0 ⁽²⁾	8,5	16,0 ⁽²⁾	8,5
Ed. Center I – Conjuntos	7,2	11,5	4,3	14,8	7,6
Ed. Center II	12,2	25,6 ⁽¹⁾	13,4	31,0 ⁽¹⁾	18,8
Ed. Suarez Trade	16,3	24,7 ⁽²⁾	8,4	24,7 ⁽²⁾	8,4
Total	43,2	77,8	34,6	86,5	43,3



Como consequência do crescente resultado operacional ao longo do plano de reestruturação, o NEWU vem elevando de forma consistente e conservadora a distribuição de rendimentos aos cotistas

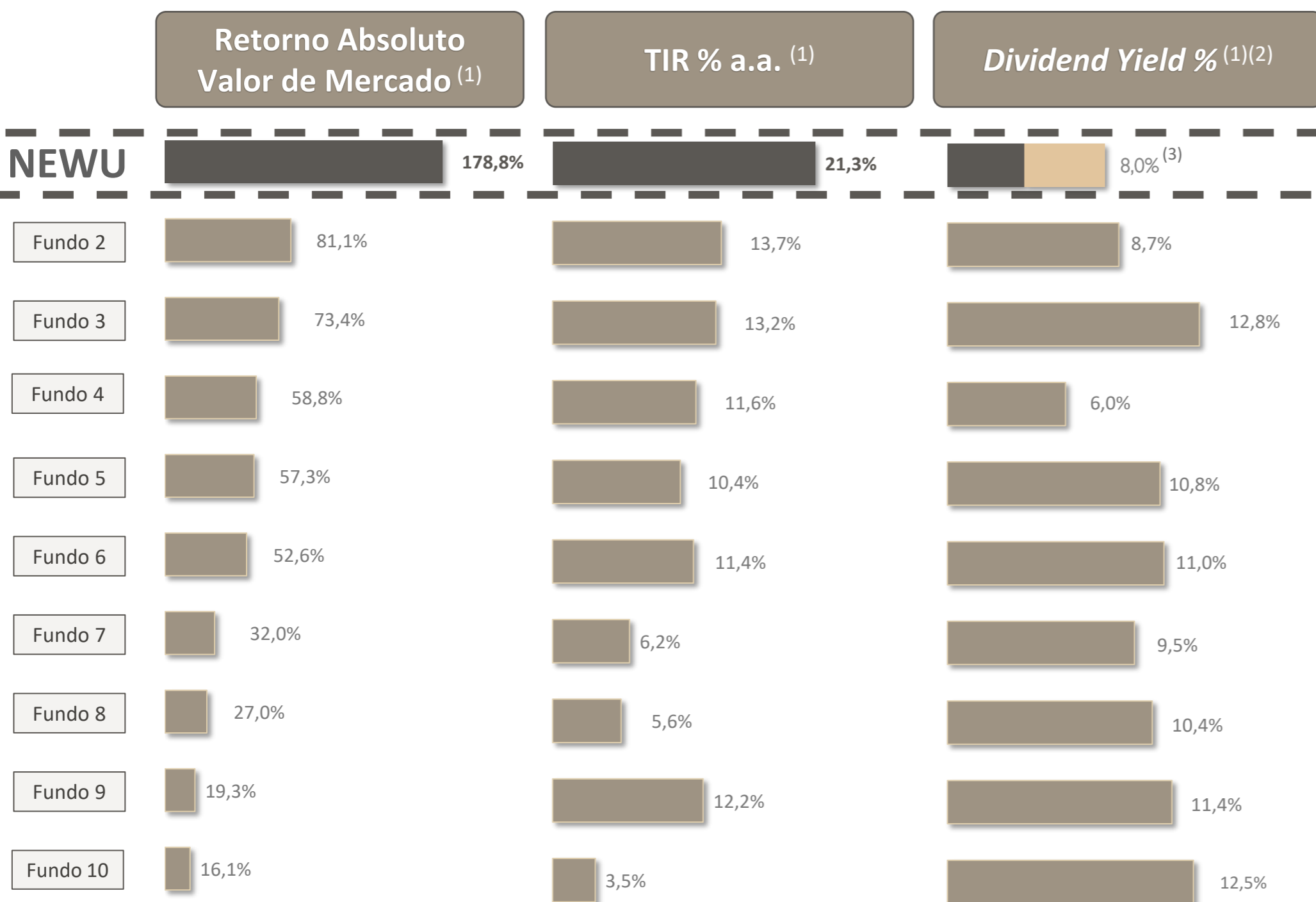
Rendimentos Distribuídos por Cota (R\$)



*Foi considerada a média semestral do ano, para fins de comparação com os semestres projetados.

O NEWU avança em sua consolidação como um dos fundos de renda urbana de maior retorno absoluto do mercado, estabelecendo um novo patamar de rendimentos para os próximos 2 anos

Rentabilidade dos FIIs Renda Urbana – de jul/20 a dez/25

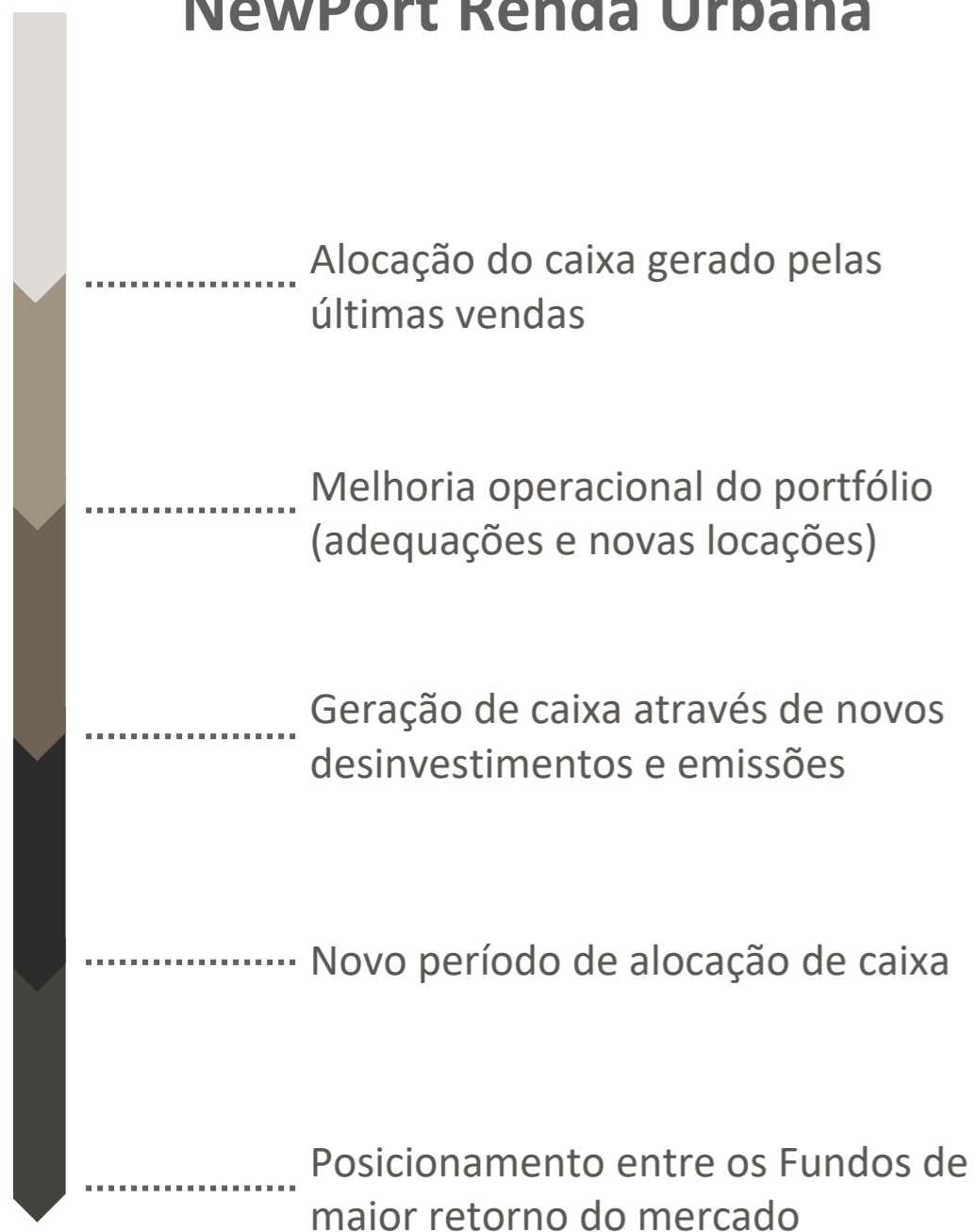


	NewPort Renda Urbana	
	Atual	Target 3-5 anos
Patrimônio Líquido	74 milhões	800 – 1.200 milhões
Tipologia Imóveis	Escritórios 100%	Renda Urbana 100%
Quantidade de Imóveis	2	15 – 25
Prazo médio dos contratos	4,8 anos	10 – 15 anos
Atipicidade dos contratos	0%	50 – 100%
Dividend Yield (12m)	3,9% ⁽²⁾	9 – 11%

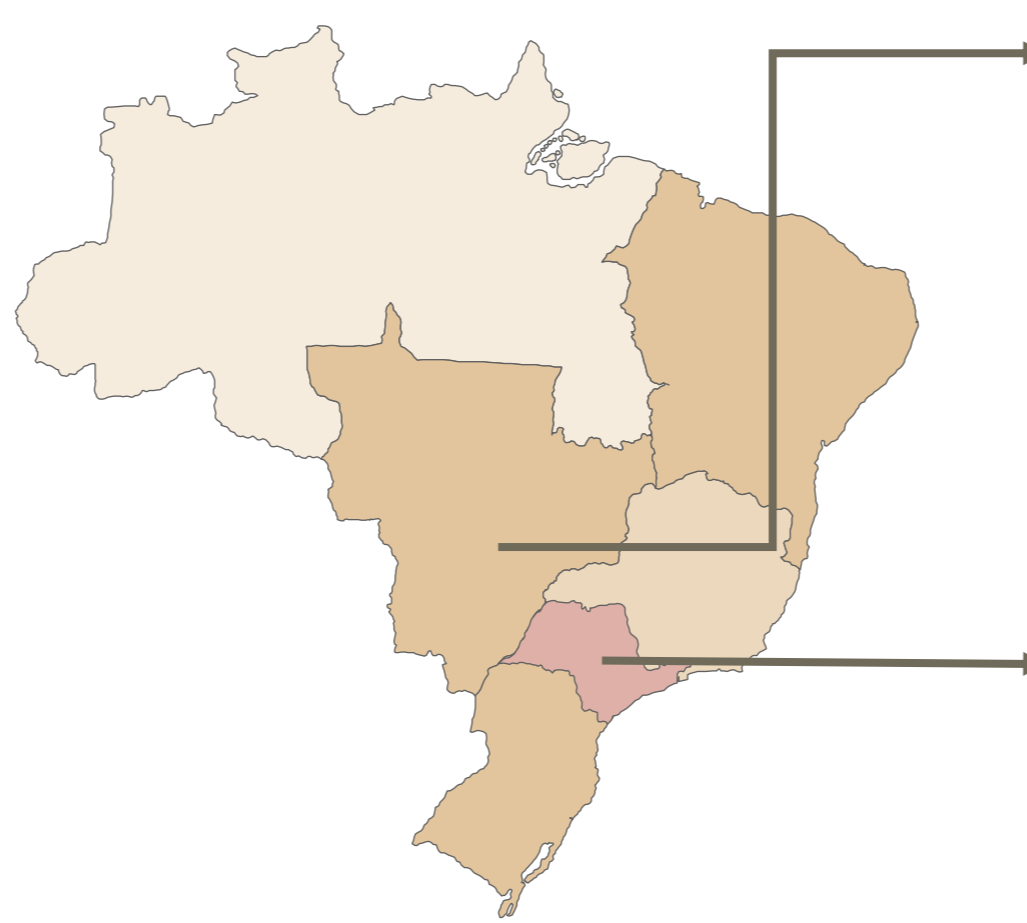
Fonte: NewPort Real Estate. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. (2) Considera o período entre jun/25 e dez/25. (3) Considera o Dividend Yield médio projetado para os próximos 2 ano com a cota de fechamento do mês.

Os próximos passos são fundamentais para consolidar o NEWU dentre os FIIs de maior rentabilidade do setor

Próximos passos do NewPort Renda Urbana



Pipeline atual de Imóveis Alvo



Ativo	Setor	Contrato	Value Add
Ativo A	Monousuário Corporativo	10 anos Atípico	Compressão de Cap Rate
Ativo B	Saúde	9 anos Típico	Conversão de uso
Ativo C	Educacional	15 anos Atípico	Compressão de Cap Rate
Ativo D	Varejo	15 anos Atípico	Compressão de Cap Rate
Ativo E	Saúde	5 anos Típico	Conversão de uso
Ativo F	Varejo	10 anos Atípico	Conversão de uso
Ativo G	Varejo	5 anos Típico	Conversão de uso
Ativo H	Varejo	15 anos Atípico	Compressão de Cap Rate

Além dos resultados históricos que o NewPort Renda Urbana já gerou aos seus cotistas, a estratégia de investimento de novos recursos fornece perspectiva de multiplicação de capital nos próximos anos



A multiplicação de capital se dará através de estratégias de Value Add Real Estate com potencial de trazer retornos extraordinários ao cotista

Estratégias de *Value Add* Real Estate



Investimento em Modernização

Retrofit nos ativos da Carteira



Expansão da Área Construída

Aumento da Área Bruta Locável



Conversão de Uso

elevação do aluguel/m² alterando ocupação



Revisão de Aluguel

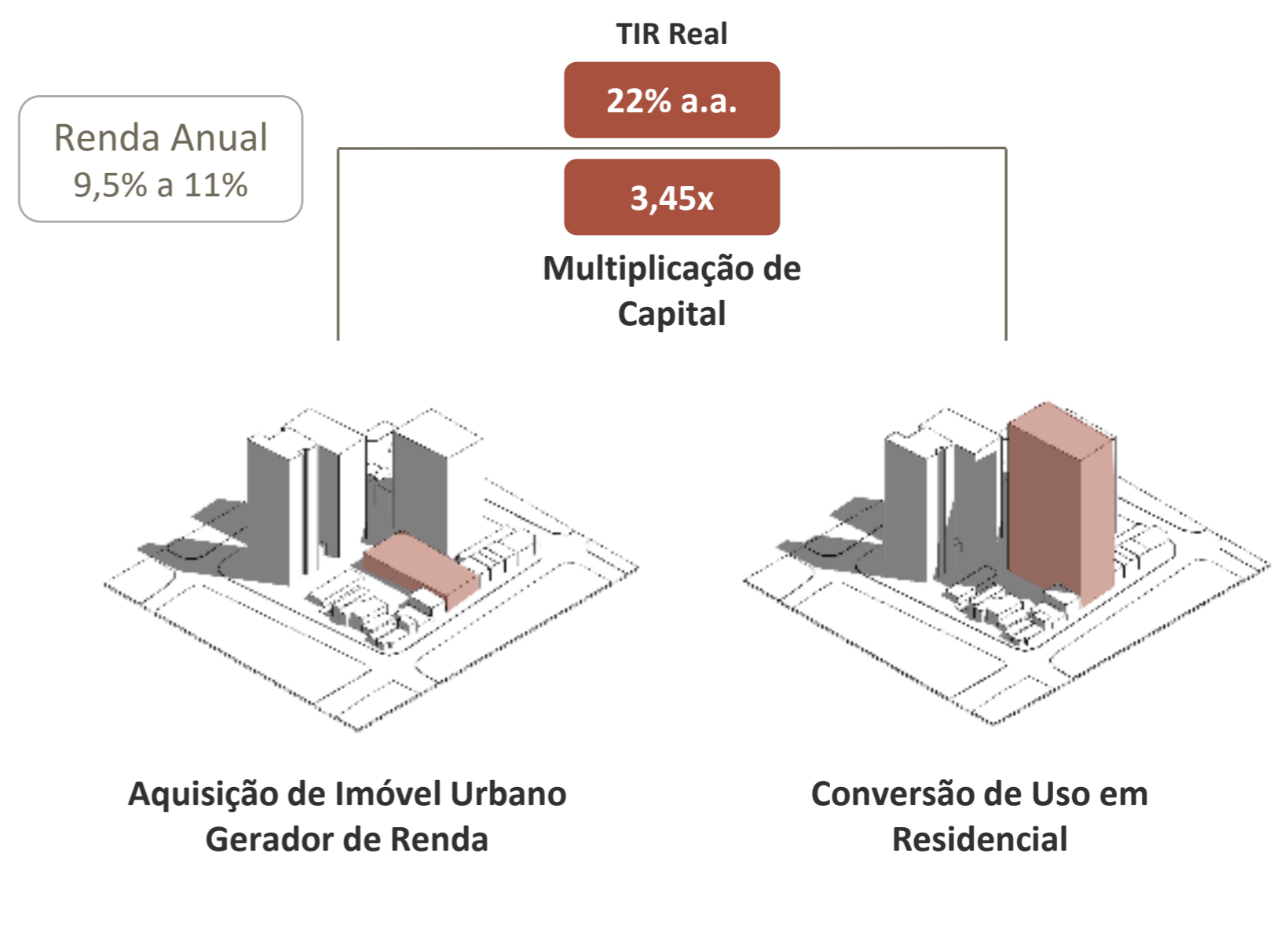
elevação do aluguel por revisional ao fim do contrato



Compressão de Cap Rate

timing de mercado e gestão do risco do investimento

Estudo de Caso – Incorporação Residencial



Desempenho Financeiro do Fundo



Resultados e rendimentos do Fundo

Em abril, informamos distribuição de R\$ 0,40 por cota. O rendimento referente ao mês de abril será pago aos cotistas no dia 15 de maio de 2026.

A determinação deste valor de rendimento tem como base a política de distribuição de rendimentos do Fundo e ocorre em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Todos os locatários estão adimplentes com seus aluguéis e os reajustes anuais estão sendo repassados integralmente.

O resultado do mês de abril foi impactado principalmente pela Receita de Locação, em função do atraso do pagamento do aluguel por parte da BRK Ambiental, que já foi recebido pelo Fundo no mês de maio.

Para mais clareza na apresentação do Demonstrativo de Resultado aos cotistas, as Receitas de Locação e as Despesas Imobiliárias do Edifício Suarez Trade foram retiradas do Demonstrativo de Resultados, de forma que seu impacto no Fundo em virtude da compensação do NOI do ativo é contabilizado na parcela de venda do mês subsequente, a qual está consolidada junto ao recebimento das parcelas da venda na linha Lucros Imobiliários.

No fechamento de abril de 2026, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 96,12 e seu valor de mercado foi de R\$ 114,43.

Demonstrativo de Resultados

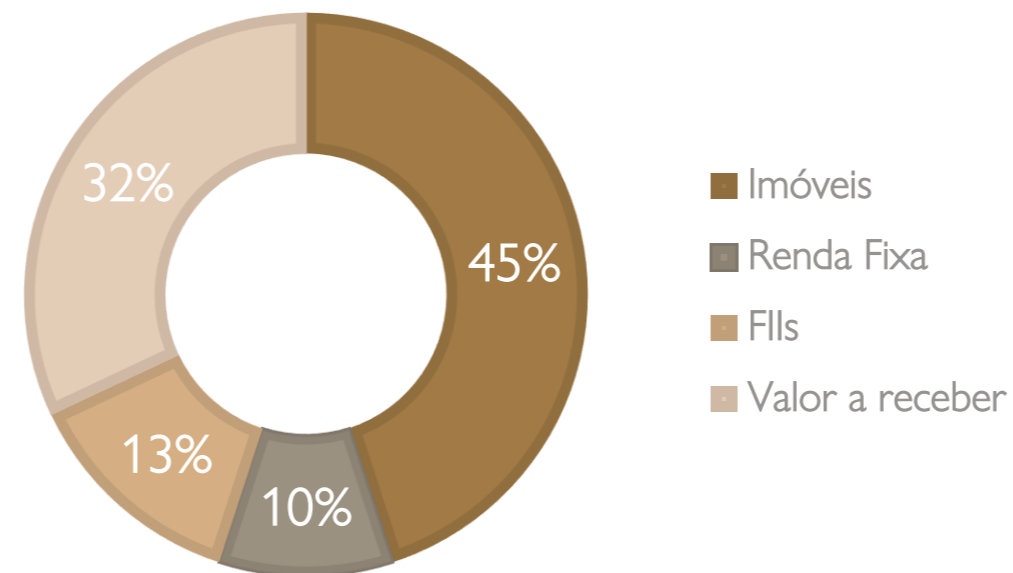
(Valores em reais: R\$)	Abril-26	Março-26	Acumulado 12 meses
Receita de Locação ⁽¹⁾	182.436	264.068	4.463.437
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	52.753	-90.139	-37.385
Receita FII ⁽¹⁾	46.601	48.154	362.594
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	23.270
Lucro com FII	0	0	94.430
Receita Financeira ⁽¹⁾	0	0	728.423
Total de Receitas	281.790	222.083	5.634.768
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	-59.467	-59.428	-1.482.553
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	-124.559	-124.098	-1.562.001
Total de Despesas	-184.027	-183.526	-3.044.554
Resultado⁽¹⁾	97.763	38.557	2.678.905
Rendimento⁽¹⁾	304.974	186.131	2.695.476
Rendimento/Cota	0,40	0,25	3,62

A rentabilidade atual ou passada não é indicativo de garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrador, Gestor, qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o regulamento antes de investir.

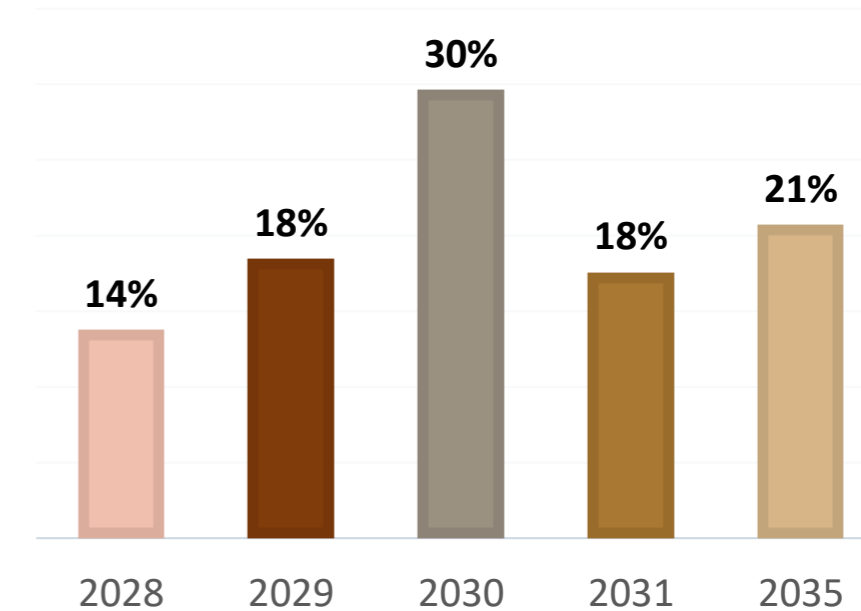
Carteira Imobiliária do Fundo



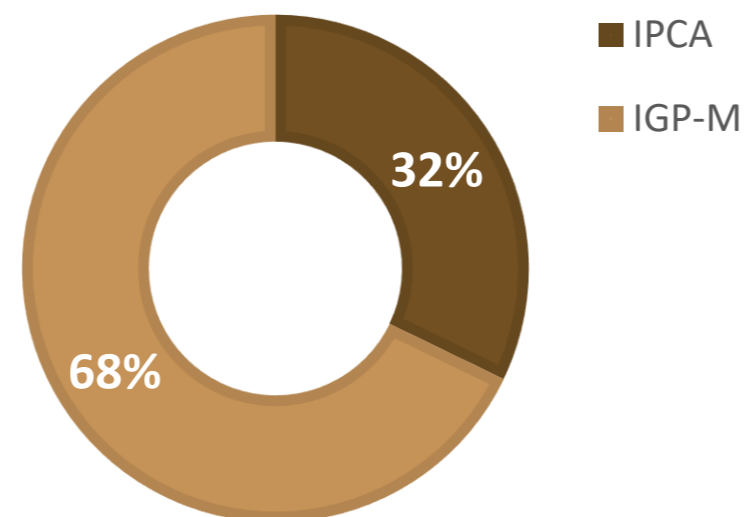
Classes de Ativos (% de ativos)



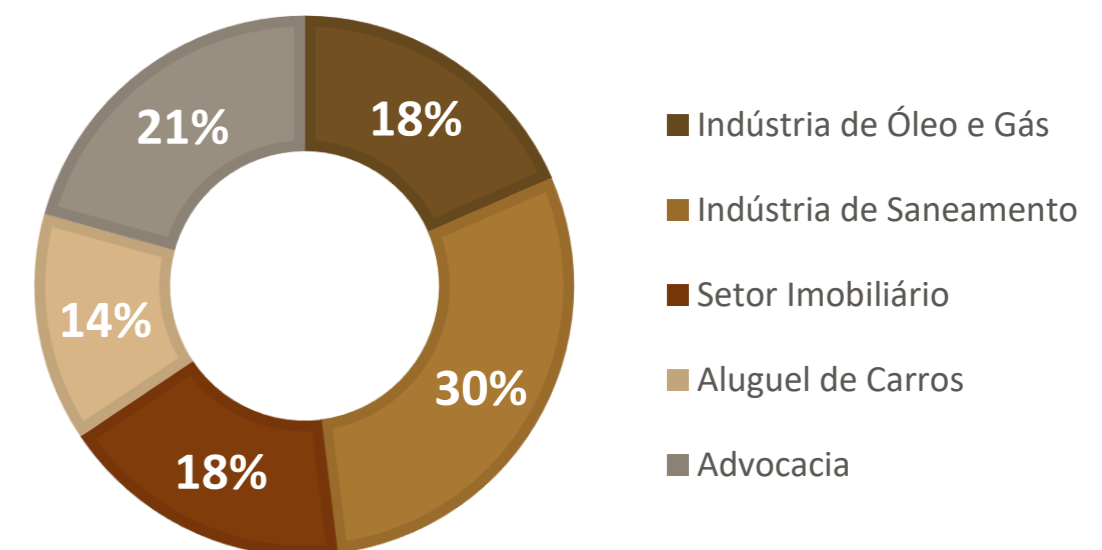
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual (% Receita)



Por Atividades dos Locatários (% Receita)



Carteira Imobiliária do Fundo

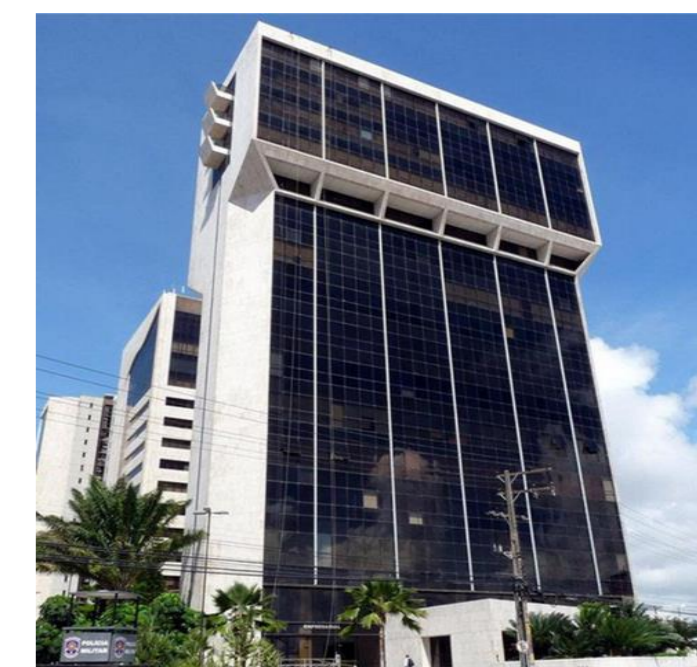
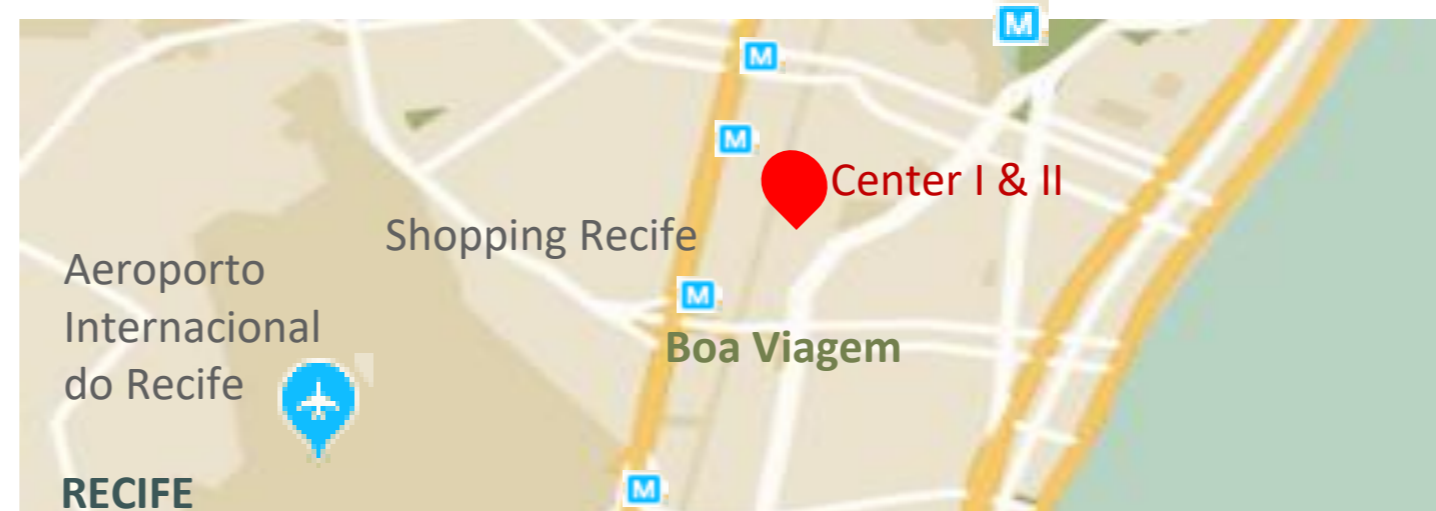
Receita (% Localização)



Dados dos Ativos

Imóveis	2
Área Bruta Locável ⁽¹⁾ (m ²)	5.206
Vacância Física	0%
Vacância Financeira	0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m ²)	52,07

Ativos Recife



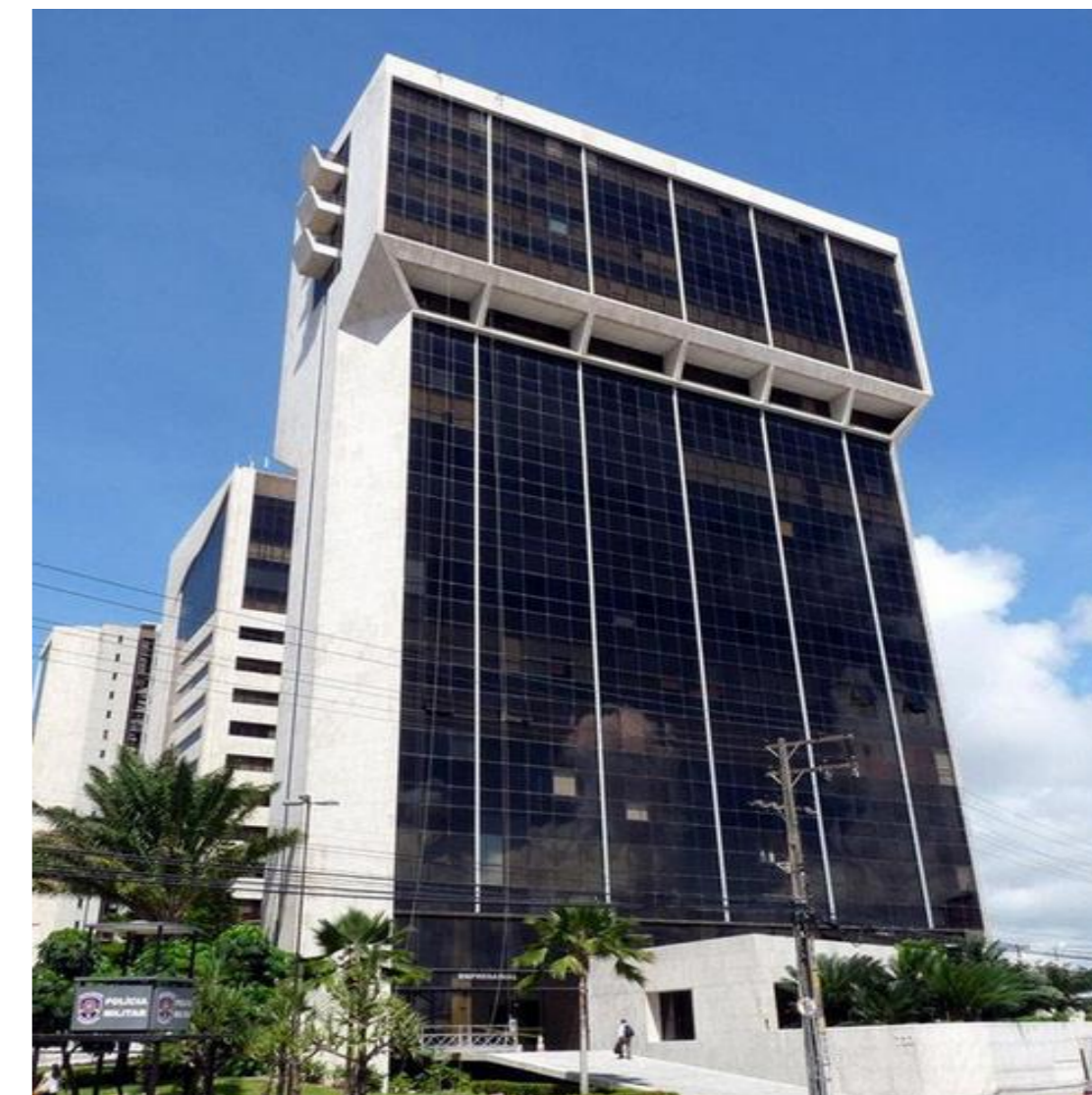
NEWU – Edifício Empresarial Center I

Características Gerais do Imóvel

- R. Padre Carapuço, 733 - Boa Viagem, Recife – PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 462,50 m²

Ed. Center I		
Sala	M ²	Status
Loja	1.451,28	Venda concluída
Sobreloja	947,28	Venda concluída
Sala 101	231,25	BRK Ambiental
Sala 102	231,25	
Sala 201	231,25	
Sala 202	231,25	
Sala 301	231,25	
Sala 302	231,25	
Sala 401	231,25	
Sala 402	231,25	
Total	1.850 m²	

Contratos de Locação	
Locatário	BRK
Início do contrato	07/02/2020
Prazo de contrato (meses)	120
ABL (m ²)	1.850
Aluguel nominal (R\$)	80.243
Aluguel nominal (R\$/m ²)	43,37
Índice de Reajuste Anual	IGP-M
Mês de Reajuste	Fevereiro
Aviso Prévio (dias)	180
Multa	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança



ABL.....	1.850 m ²
Participação (%Receita).....	29,6 %
Vacância.....	0,0 %
Classificação.....	Lajes Tipo A

NEWU – Edifício Empresarial Center II

Características Gerais do Imóvel

- R. Antônio Lumack do Monte, 96 - Boa Viagem, Recife - PE
- Localização AAA (ao lado do Shopping Recife)
- ABL por laje: 679,3 m² a 1.317,7 m²

Ed. Center II		
Sala	M ²	Status
1001	339,67	Venda concluída
1002	339,67	Venda concluída
1101	339,67	Foco Locadora
1102	339,67	
1201	339,67	Nogueira Corretores
1202	339,67	
1301	339,67	TT Work
1302	339,67	
1401	658,85	Martorelli
1402	658,85	
Total	3.356 m²	100% ocupado

Contratos de Locação				
Locatário	Foco	Nogueira	TT Work	Martorelli
Início do contrato	01/04/2023	29/07/2021	18/01/2026	01/12/2022
Prazo de contrato (meses)	72	120	36	152
ABL (m ²)	679,34	679,34	679,34	1.317,7
Aluguel nominal (R\$)	37.234	47.554	50.000	56.045
Aluguel nominal (R\$/m ²)	54,81	70,00	73,60	42,53
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IGP-M	IPCA	IGP-M
Mês de Reajuste	Abril	Julho	Janeiro	Dezembro
Aviso Prévio (dias)	180	180	180	180
Multa	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes	6 aluguéis vigentes
Garantia	Seguro Fiança	Seguro Fiança	Fiança Bancária	Seguro Fiança



ABL..... 3.356 m²
 Participação (%Receita)..... 70,4 %
 Vacância..... 0,0 %
 Classificação..... Lajes Tipo A

Desinvestimento Ed. Suarez Trade – Estrutura da Venda

Impacto no Resultado Operacional

O Fundo anunciou em junho de 2025 a assinatura de um CVC cujo objeto é a venda de todas as unidades de sua propriedade no Edifício Suarez Trade em Salvador/BA, totalizando 4.620 metros quadrados.

O valor nominal a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$24.717.000,00, correspondente a R\$5.350,00/m², que vem sendo pago da seguinte maneira:

- Sinal: R\$7.500.000,00, valor já recebido;
- Parcelas Mensais: 35 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 434.771,42, corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA; e
- Parcela Final: R\$2.000.000,00, corrigida pela variação positiva do IPCA, a ser paga em até 30 dias após o vencimento da última Parcela Mensal, oportunidade em que haverá a outorga da escritura definitiva de venda e compra pelo Fundo à Compradora.

Este valor é 32,1% superior ao valor investido no imóvel e 44,5% superior ao valor de laudo de 2024.

A operação gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$3,88/cota, desconsiderando a correção mensal por IPCA das parcelas.

Estrutura da Venda e Cronograma de Recebimento

A venda foi realizada de forma parcelada, com as parcelas corrigidas pela variação positiva do IPCA, de forma a maximizar a rentabilidade do Fundo. Para maior preservação do patrimônio e mitigação de riscos, o imóvel continuará sendo de propriedade do Fundo, sendo que a outorga da escritura definitiva ocorrerá concomitantemente ao pagamento da Parcela Final.

O recebimento das parcelas priorizará a recomposição do patrimônio do Fundo, com o lucro sendo reconhecido parcialmente ao longo do cronograma de recebimento.

Cronograma de Recebimento



Perguntas e Respostas

Por que o nome da locatária DUE do Center II foi alterado para Martorelli Advogados? Houve troca de locatário?

O Fundo concluiu a cessão do contrato de locação das salas 1401 e 1402 do Edifício Center II da DUE Incorporadora para a Martorelli Advogados em agosto de 2025, com manutenção dos termos gerais da locação e extensão de prazo contratual da locação até o ano de 2035, aumentando o WAULT do Fundo e sua estabilidade no longo prazo.

Como posso acompanhar a 2ª Emissão de Cotas do NEWU11?

Os documentos referentes à 2ª Emissão de Cotas do NEWU estão disponíveis no site da NewPort Real Estate, na seção "Comunicados" localizada na aba "Nossos Investimentos". Adicionalmente, estes documentos também podem ser acessados através do site da Administradora do Fundo ou do Coordenador Líder da Oferta. As principais movimentações da Oferta também serão comunicadas através de Fatos Relevantes, Comunicados à Mercado e Relatórios Gerenciais. 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.

Por que o valor da cota na 2ª Emissão de Cotas do NEWU11 sofreu uma mudança?

O valor da cota da 2ª Emissão de Cotas do NEWU11 foi ajustado em razão da atualização do valor patrimonial do Fundo, com base no novo laudo de avaliação de seus ativos. Esta nova avaliação indicou valorização relevante do portfólio, como reflexo das movimentações comerciais e da gestão ativa dos imóveis, que foi responsável por elevar o aluguel médio dos imóveis significativamente em comparação à última avaliação. Como consequência da valorização dos imóveis, a cota patrimonial teve uma valorização superior a 12%, de forma que a gestão avaliou que seguir com a emissão nos patamares inicialmente propostos traria prejuízos de curto prazo aos cotistas do Fundo, justificando a atualização do preço de emissão de forma compatível com a nova precificação dos ativos. Os cotistas que exerceram o Direito de Preferência terão a possibilidade de retratação das cotas ou aportar o valor complementar para as novas cotas, conforme detalhado em [Comunicado a Mercado](#).

Glossário

Seção: Mensagem aos Investidores

ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinada à locação contratual.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.
Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês somado ao número de recibos multiplicados pelo seu valor.
Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração.
TIR	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.

Seção: Novos Investimentos

Allowance	Adiantamento de um valor para que o locatário possa realizar obras de infraestrutura necessárias no imóvel.
Cap-Rate	Jargão para índice de capitalização, calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
Caixa Patrimonial	Caixa Patrimonial é um termo de natureza gerencial que designa os recursos disponíveis em caixa cuja origem é patrimonial, ou seja, provenientes de emissões de cotas, vendas de ativos ou amortizações de capital. Esses valores não compõem o lucro auferido segundo o regime de caixa, base para a distribuição obrigatória de, no mínimo, 95% deste resultado, conforme determina a Lei nº 8.668/1993
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração
Retorno Absoluto: Valor de Mercado	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde o início até o fim do período considerado e a (des)valorização do valor de mercado da cota no mesmo período.

Glossário

Seção: Desempenho Financeiro do Fundo

Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, taxa de performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outras.
Lucro com FII	Lucros auferidos com a venda de cotas de fundos de investimento imobiliário.
Lucros Imobiliários	Compreende lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
Receita Financeira	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Receitas FII	Receita advinda dos rendimentos de fundos de investimento imobiliário.
Resultado	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação à área bruta locável total.

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de Investimento Imobiliário não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. O Fundo apresentado pode estar exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a NEWPORT acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela NEWPORT. Os dados deste relatório constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A NEWPORT não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A NEWPORT não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A NEWPORT não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podendo sofrer alteração a qualquer momento. A NEWPORT não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da NEWPORT.



NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11
RELATÓRIO MENSAL – ABRIL DE 2026

