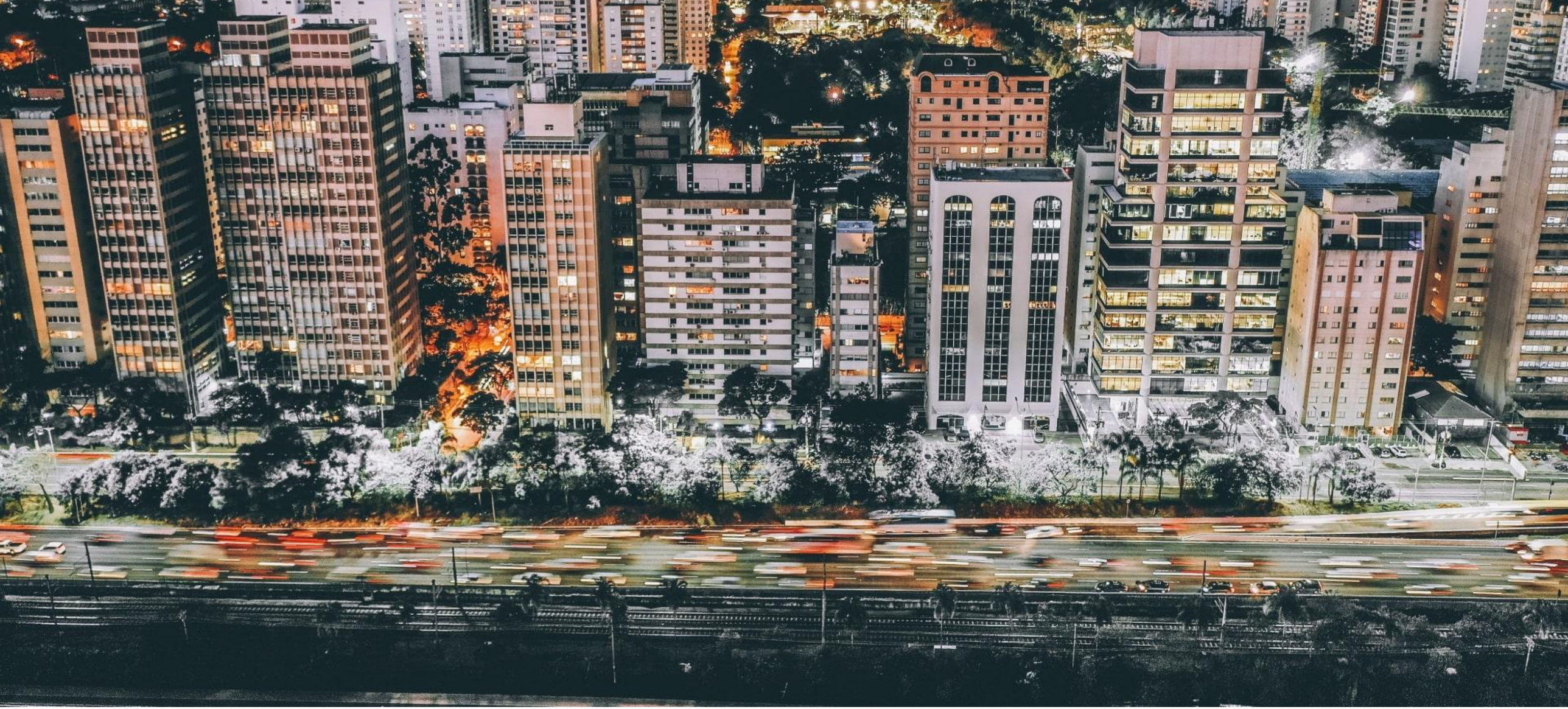


NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

Relatório Mensal – Setembro de 2026

NEWPORT GROUP

www.newportgp.com

Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de setembro 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 do NewPort Group, o Fundo multiplicou suas receitas e aumentou seu resultado em 300% em decorrência de uma gestão ativa dos imóveis com foco na eficiência operacional e com a perspectiva de uma multiplicação ainda significativa ao longo do ano de 2026. Hoje, o NEWU possui três objetivos de curto/médio prazo. O primeiro deles é incrementar seu *NOI* recorrente através da elevação de seus aluguéis e extensão de seus contratos de locação. Os avanços neste objetivo são evidenciados pelos novos valores de locação pactuados nos últimos meses com os inquilinos dos andares 12 e 13 do Edifício Center II (aumento do aluguel médio de 42,4%) e com o inquilino do andar 11 (novo valor de R$ 75/m²).

O segundo objetivo é continuar seus esforços de venda a preços atrativos para geração de lucro imobiliário e recomposição de seu caixa patrimonial. O primeiro avanço nessa frente foi representado pelas vendas das salas em Recife a um valor superior a R$ 6.000/m². Em 2025, realizamos a venda da totalidade dos imóveis no Edifício Suarez Trade, em Salvador, e, em abril deste ano, realizamos 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 zerou sua vacância e teve um incremento no resultado mensal de R$ 0,08 por cota, além de ter gerado R$ 6,25 por cota de lucro imobiliário com a venda. Essas transações são consequência de prospecção ativa realizada pelo NewPort Group nas praças onde estão localizados os imóveis. Com essas vendas, o NEWU se aproxima da 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 em localizações irreplicáveis constituem o terceiro objetivo de curto e médio prazo do NEWU. Como parte da estratégia de renovação do portfólio, o NewPort Group tem priorizado: (i) imóveis de valor perene localizados nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros com locatários sólidos nos segmentos de varejo essencial, saúde e educação; e (iii) ativos com elevado potencial de retorno ajustado ao risco. Anunciamos, no mês de setembro, o rendimento de R$ 0,70 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$ 83,9 milhões
Valor de Mercado(1)

R$ 0,70/cota
Distribuídos em Out/26

R$ 8.584
Valor de mercado/m²

998
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:
Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Código de Negociação:
NEWU11

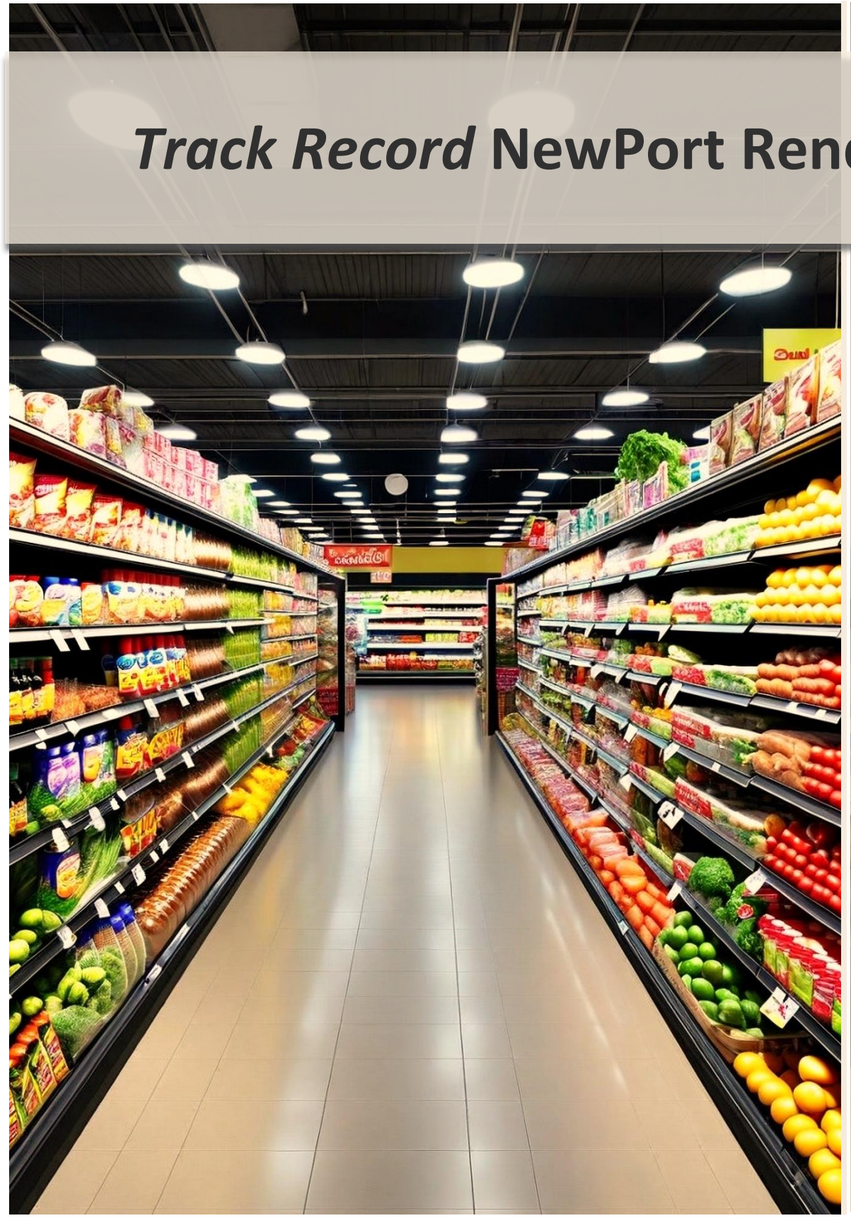
Taxa de Administração
0,95% a.a. do Valor de Mercado(1)

Taxa de Performance
20 % a.a. do que exceder IPCA+5%(1)

Cadastre-se no Mailing

Fonte: NewPort Group. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

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

2020
NewPort Group assume a gestão do Fundo

2021
Conclusão obras Suarez Trade
Regularização Center I e II
3 novas locações

2022
Regularização Suarez Trade
2 novas locações

2023
Vendas 1001 e 1002 Center II
1 nova locação

2024
1 nova locação

2025
2 novas locações
Venda Suarez Trade
Renovatórias Recife

2026
Venda Loja e Sobreloja
Renovatórias Recife

Total de Receitas: crescimento de 140%

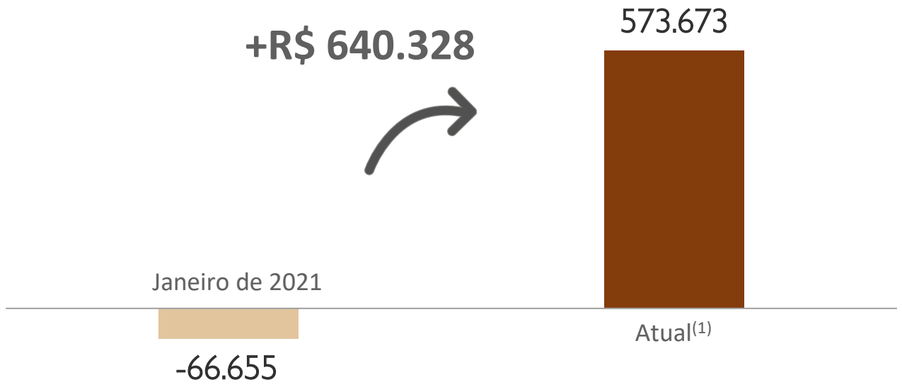
Em milhões de reais	***2021***	*2022*	*2023*	*2024*	***2025***	***2026 est***[1]
(+) Total de Receitas	**2,2**	2,9	4,8	3,8	**5,3**	**7,1**
(-) Despesas Imobiliárias	**-1,9**	-1,9	-1,6	-1,5	**-1,7**	**-0,4**
(-) Despesas Operacionais	**-1,2**	-1,3	-1,4	-1,5	**-1,6**	**-1,6**
(=) Resultado Operacional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

Resultado Operacional: crescimento de 300%

Fonte: NewPort Group. Nota: (1) Estimativa para o ano de 2026 considera o portfólio atual do Fundo, sem novas aquisições ou novas vendas.

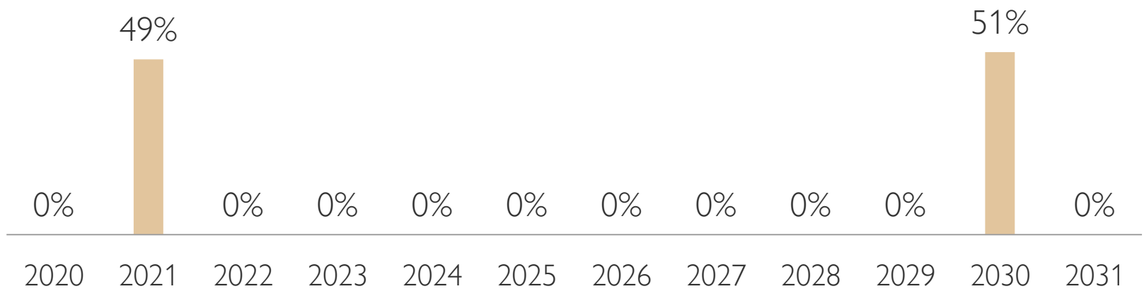
O avanço deste plano pode ser observado pelo impacto nos principais indicadores de performance do Fundo

Resultado / mês

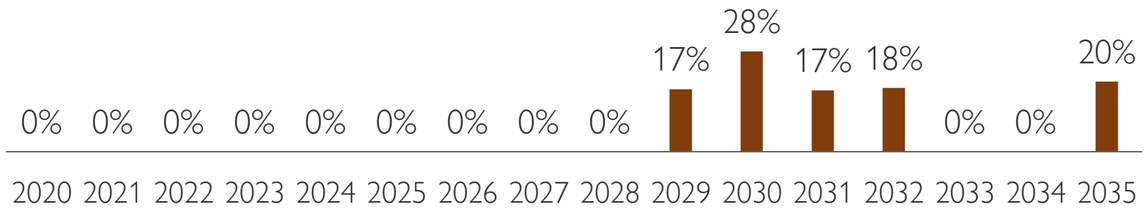


	Vacância Física		Aluguel / m²		
Ativo	Jan/2021	Atual	Jan/2021	Atual	Potencial
Center I	56,5%	0%	29,7	43,4	70 a 85
Center II	49,5%	0%	24,8	61,0	70 a 85
Suarez Trade	100%	*Vendido*	-	*Vendido*	*Vendido*
Total	**69,9%**	**0%**	**26,3**	**55,1**	**70 a 85**

Vencimento dos Contratos (% Receita) – Jan/2021

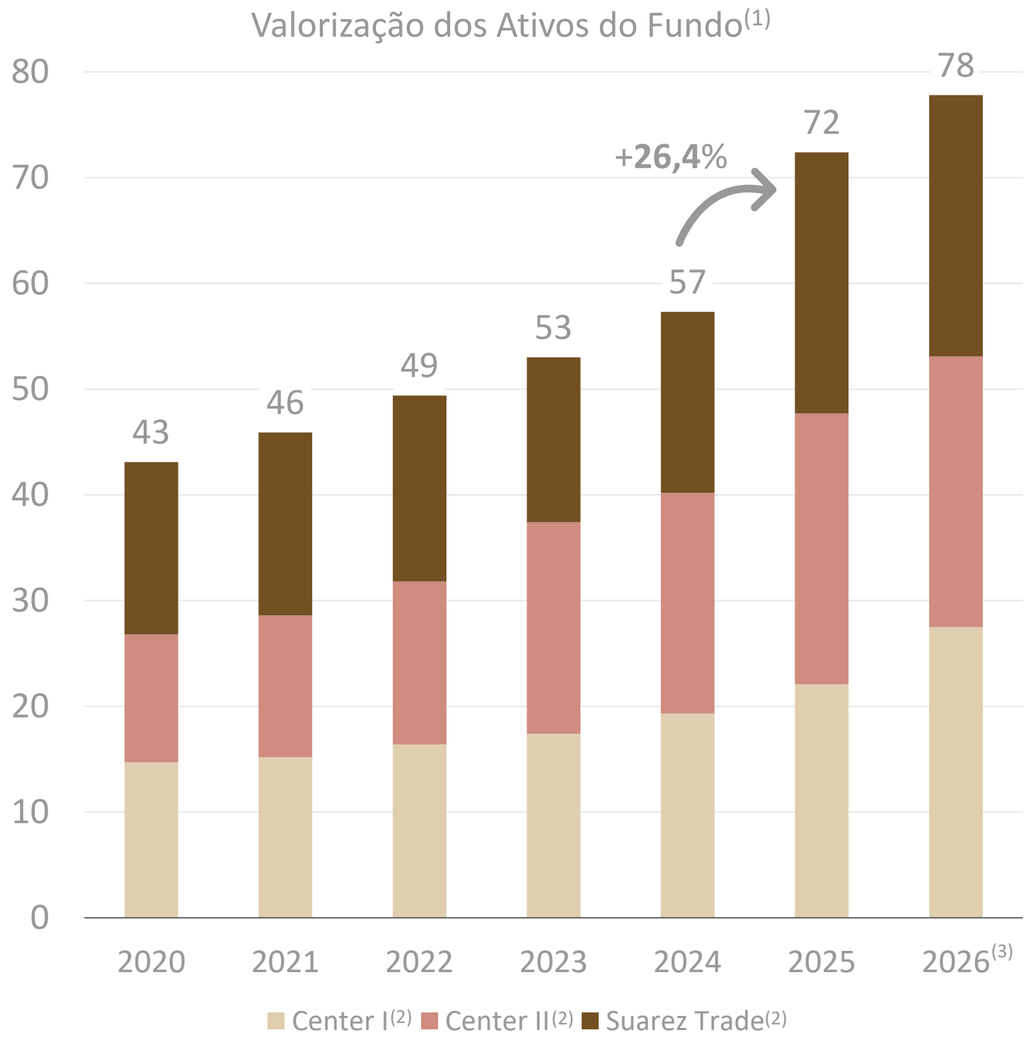


Vencimento dos Contratos (% Receita) – Atual



Fonte: NewPort Group. Nota: (1) Considera a média mensal do Resultado no segundo semestre de 2026

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**

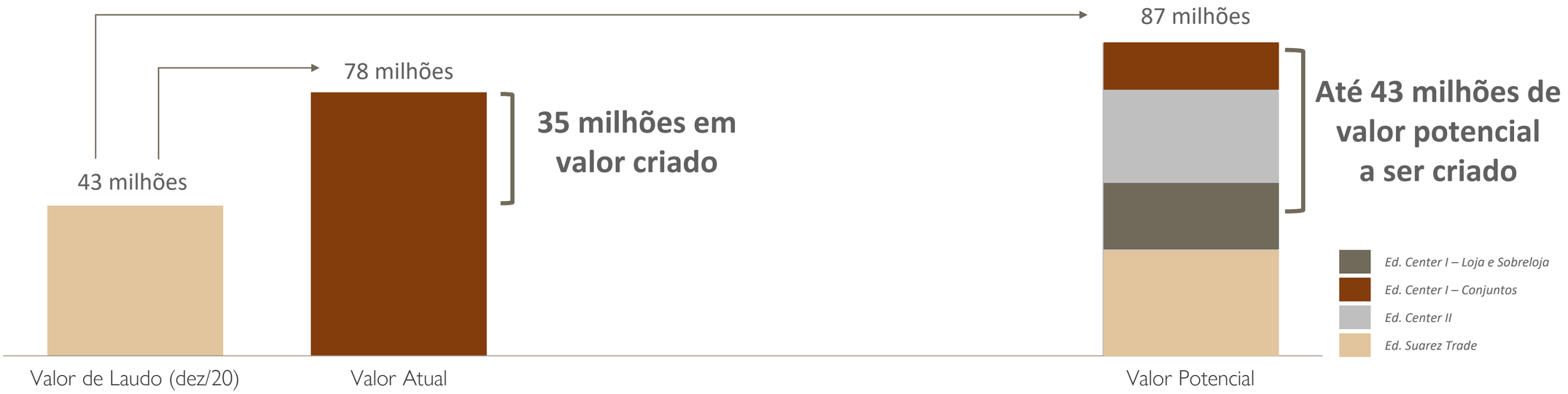
- O Center I foi reavaliado a um valor justo de R$ 22,1 milhões (R$ 5.201,98/m²), representando um aumento de **14%** sobre o valor da avaliação do último ano e de **50,3%** frente ao valor de laudo em dezembro de 2020. A Loja e a Sobreloja, imóveis integrantes do Center I, foram vendidas por R$ 16 milhões (R$ 6.670,67/m²), valor **51,4%** superior ao laudo de avaliação.
- O Center II foi reavaliado a um valor justo de R$ 21,5 milhões (R$ 6.396,18/m²), representando um aumento de **28,1%** sobre o valor da avaliação do último ano e de **112,3%** 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.

Fonte: NewPort Group. Notas: (1) Em milhões de reais. (2) Considera vendas parciais ou totais já realizadas. (3) Considera valores de avaliação de 2025, tendo em vista que a janela de reavaliação dos ativos do Fundo ocorre ao fim do ano de referência.

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

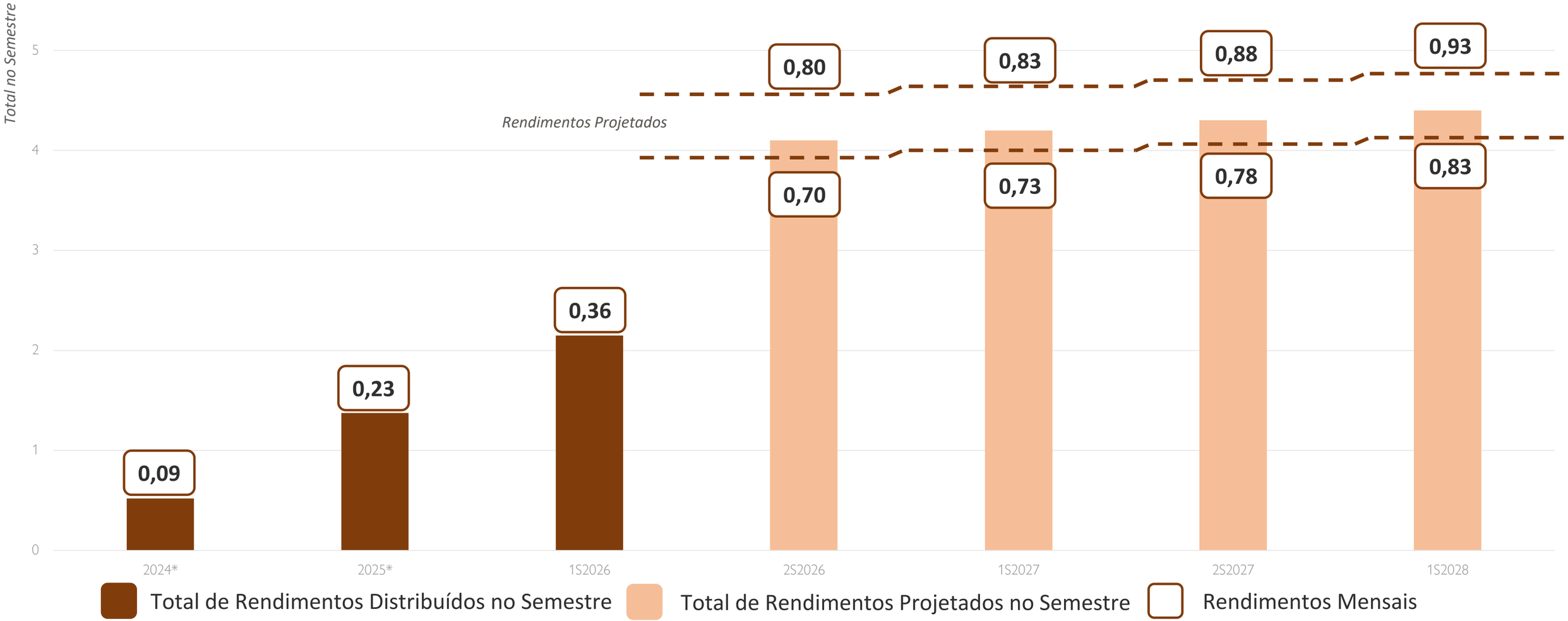
Em milhões de reais	Valor já criado			Valor potencial	
	Valor de Laudo (dez/20)	Valor de Laudo (Atual)	Valor Criado	Valor Potencial	Valor Criado
Ed. Center I – Loja e Sobreloja	7,5	16,0[2]	8,5	16,0[2]	8,5
Ed. Center I – Conjuntos	7,2	11,5	4,3	14,8	7,6
Ed. Center II	12,2	25,6[1]	13,4	31,0[1]	18,8
Ed.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



Fonte: NewPort Group. Notas: (1) Considera vendas dos conjuntos 1001 e 1002 já realizadas. (2) Ativo desinvestido, considera o valor de venda.

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$)

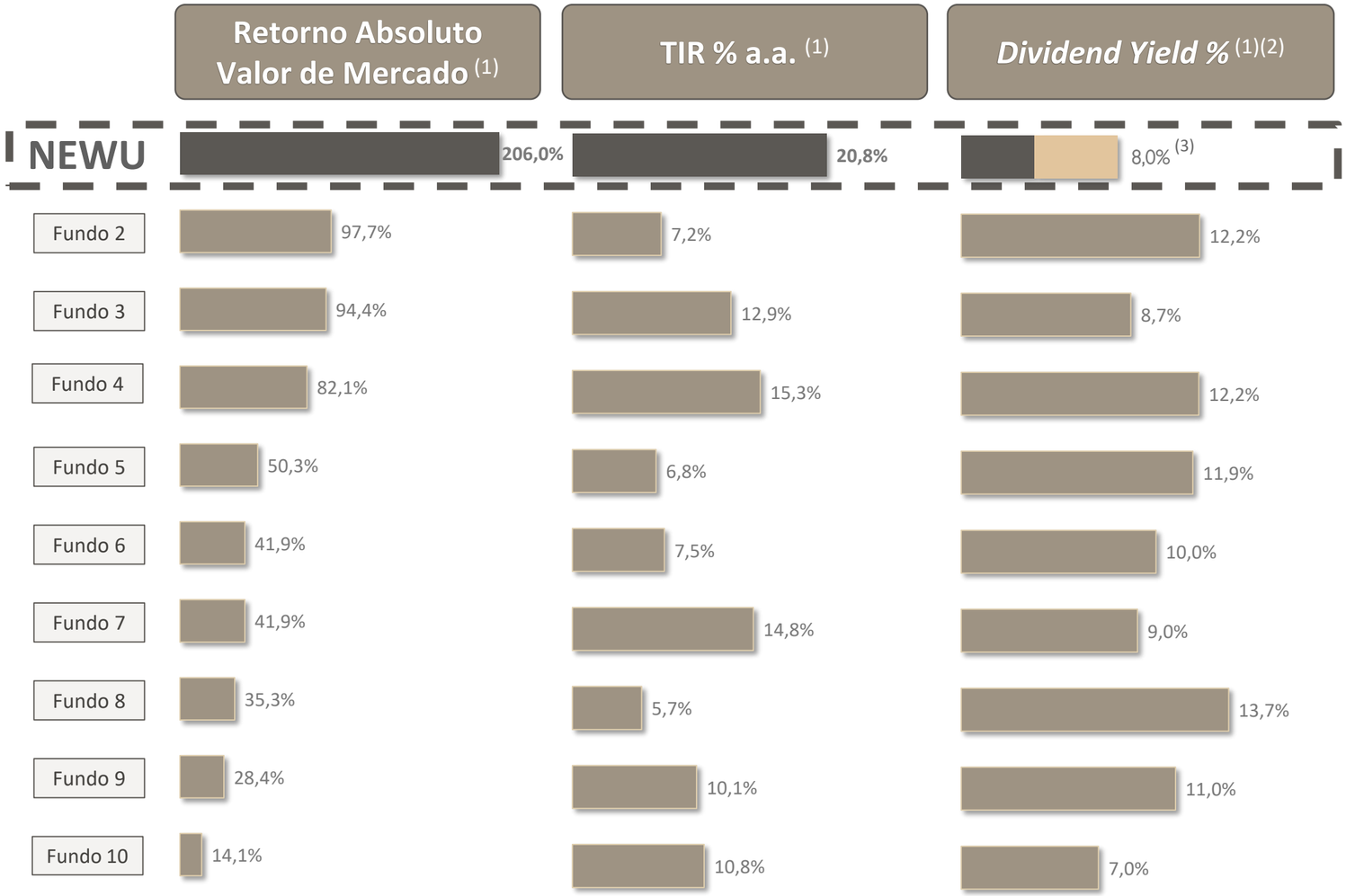


**Foi considerada a média semestral do ano, para fins de comparação com os semestres projetados.*

Fonte: NewPort Group. Nota: Esta projeção foi elaborada considerando o portfólio atual do Fundo, sem novas aquisições.

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

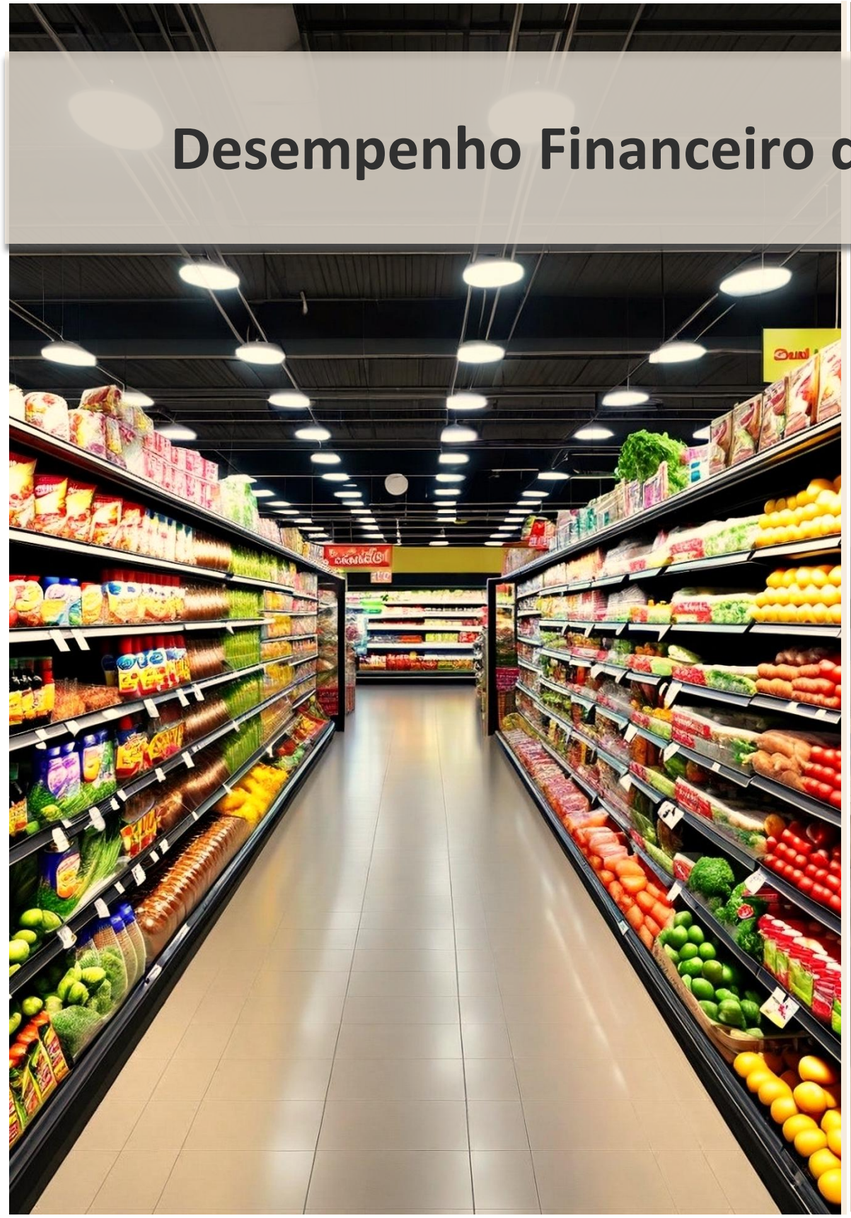
Rentabilidade dos FIIs Renda Urbana – de jul/20 a jun/26



	NewPort Renda Urbana	
	Atual	*Target* 3-5 anos
Patrimônio Líquido	71 milhões	800 – 1.200 milhões
Tipologia Imóveis	Escritórios 100%	Renda Urbana 100%
Quantidade de Imóveis	2	15 – 25
Prazo médio dos contratos	4,9 anos	10 – 15 anos
Atipicidade dos contratos	0%	50 – 100%
Dividend Yield (12m)	3,8%(2)	9 – 11%

Fonte: NewPort Group. Notas: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. (2) Considera o período entre jan/26 e jun/26. (3) Considera o *Dividend Yield* médio projetado para os próximos 2 anos com a cota de fechamento do semestre.

Desempenho Financeiro do Fundo



Resultados e rendimentos do Fundo

Em setembro, informamos distribuição de R$ 0,70 por cota. O rendimento referente ao mês de setembro será pago aos cotistas no dia 15 de outubro 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 setembro foi impactado, principalmente, pela Receita Financeira, em função da não realização dos rendimentos das aplicações de renda fixa, que permanecem rentabilizando e terão seus resultados realizados no momento do resgate. Atualmente, o resultado acumulado e ainda não realizado dessas aplicações é de aproximadamente R$ 438 mil, equivalente a R$ 0,57 por cota.

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 setembro de 2026, o valor patrimonial da cota foi de R$ 93,57 e seu valor de mercado foi de R$ 110,00.

Demonstrativo de Resultados

(Valores em reais: R$)	Setembro-26	Agosto-26	Acumulado 12 meses
Receita de Locação(1)	272.999	264.205	3.117.695
Lucros Imobiliários(1)	56.390	-31.942	1.191.067
Receita FII(1)	62.134	44.270	533.318
Outras Receitas Imobiliárias	0	0	0
Lucro com FII	0	0	0
Receita Financeira(1)	6.742	13.209	769.999
Total de Receitas	**398.265**	**289.742**	**5.612.079**
Despesas Imobiliárias(1)	0	0	-350.291
Despesas Operacionais(1)	-128.579	-147.404	-1.709.669
Total de Despesas	**-128.579**	**-147.404**	**-2.059.960**
Resultado(1)	**269.686**	**142.338**	**3.552.120**
Rendimento(1)	**533.705**	**533.705**	**4.413.485**
Rendimento/Cota	**0,70**	**0,70**	**5,85**

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.

Fonte: NewPort Group. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

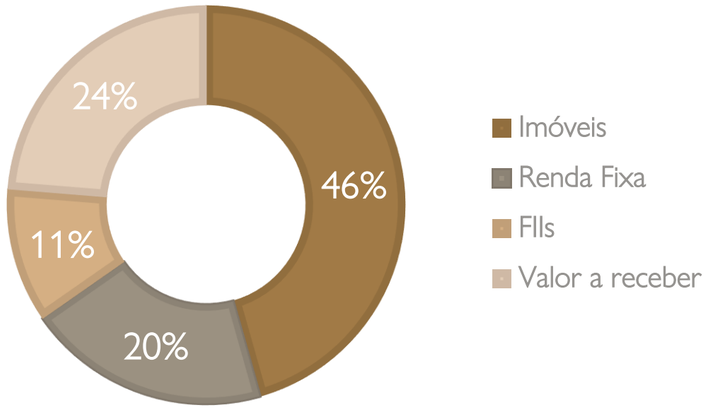
Resultados e Rendimentos do Fundo

DRE NEWU11 (R$ '000)	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021	1ºS 2022	2ºS 2022	1ºS 2023	2ºS 2023	1ºS 2024	2ºS 2024	1ºS 2025	2ºS 2025	1ºS 2026	2ºS 2026
(+) Receita Imobiliária	1.125	1.164	1.107	815	1.176	1.376	1.938	1.855	1.829	1.805	1.928	2.042	2.941	1.687
(+) Receita Financeira	298	76	111	114	73	83	97	153	111	63	73	797	357	187
(+) Lucro Imobiliário	0	0	0	64	0	0	0	787	0	0	0	414	-181	-647
(=) Total de Receitas	1.423	1.240	1.218	992	1.249	1.460	2.034	2.795	1.939	1.868	2.001	3.252	3.117	1.227
(-) Total de Despesas	-1.264	-1.315	-1.639	-1.548	-1.602	-1.571	-1.468	-1.588	-1.562	-1.501	-1.696	-1.537	-1.449	-585
(=) Resultado	159	-75	-421	-556	-353	-112	567	1.207	377	367	305	1.715	1.667	642
(=) Rendimento	69	82	0	0	0	58	528	846	816	312	349	868	1.975	1.525
(=) Resultado Médio (R$/cota)	0,04	-0,02	-0,09	-0,12	-0,08	0,03	0,13	0,27	0,08	0,08	0,07	0,39	0,37	0,77
(=) Rendimento Médio (R$/cota)	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,03	0,13	0,27	0,10	0,08	0,07	0,37	0,36	0,70

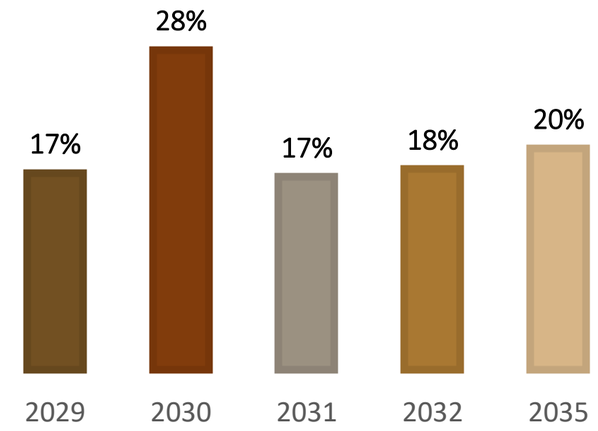
Nota: (1) Considera o período de gestão do NewPort Group

Carteira Imobiliária do Fundo

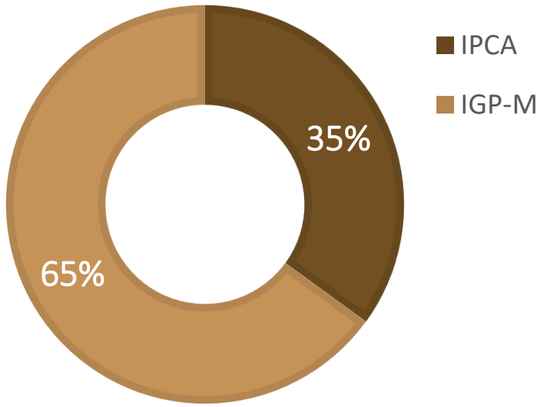
Classes de Ativos (% de ativos)



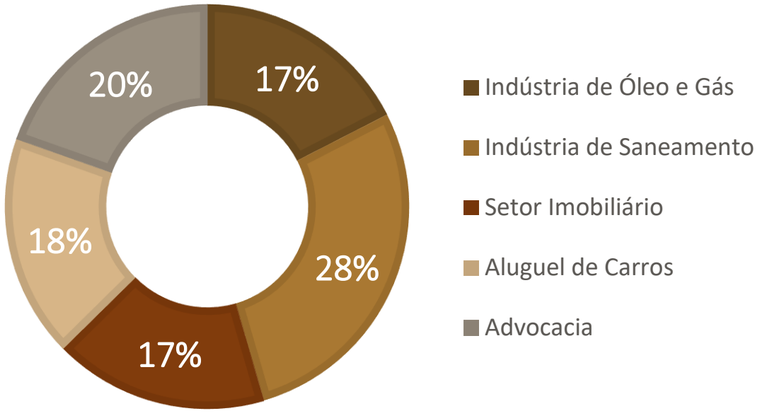
Vencimentos dos Contratos (% Receita)



Índices de Reajuste Contratual (% Receita)



Por Atividades dos Locatários (% Receita)



Fonte: NewPort Group.

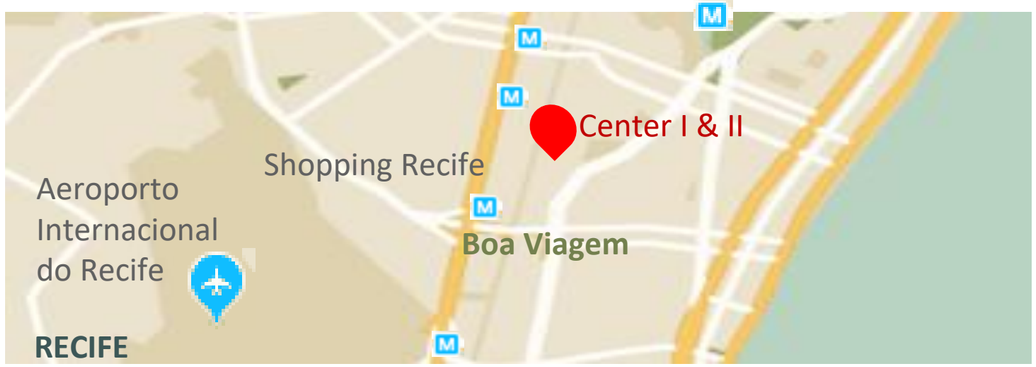
Carteira Imobiliária do Fundo

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$)	**54,99**

Ativos Recife



Fonte: NewPort Group. Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Em caso de dúvidas leia o regulamento do Fundo.

NEWU – Edifício Empresarial Center I

Características Gerais do Imóvel

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

Ed. Center I

Sala	m²	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**	**100% ocupado**

Contratos de Locação

Locatário	BRK
Início do contrato	07/02/2020
Prazo de contrato (meses)	120
ABL (m²)	1.850
Aluguel nominal (R$)	80.243
Aluguel nominal (R$/m²)	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 m²
Participação (%Receita)..... 28,0 %
Vacância..... 0,0 %
Classificação..... Lajes Tipo A

Fonte: NewPort Group.

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	m²	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)	108	120	36	152
ABL (m²)	679,34	679,34	679,34	1.317,7
Aluguel nominal (R$)	50.951	49.037	50.000	56.045
Aluguel nominal (R$/m²)	75,00	72,18	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)..... 72,0 %
Vacância..... 0,0 %
Classificação..... Lajes Tipo A

Fonte: NewPort Group.

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.

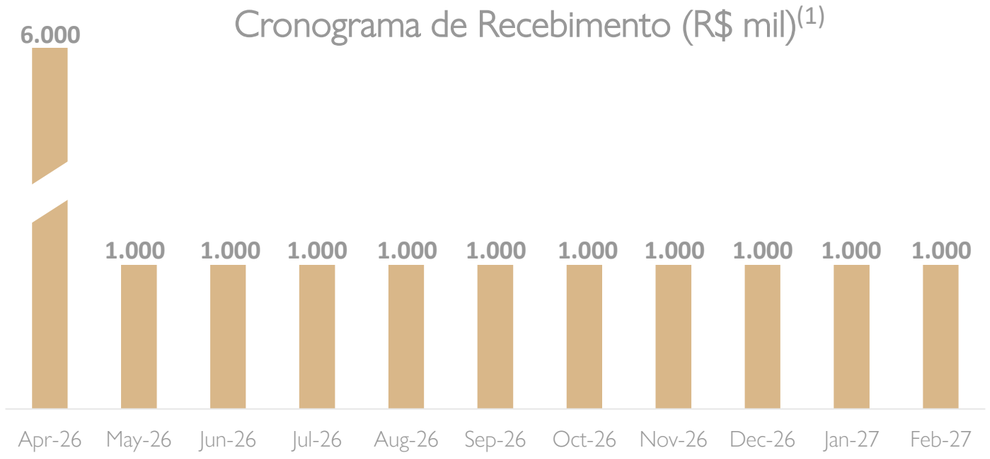
O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda dos imóveis é de R$ 16.000.000,00, correspondente a R$ 6.671/m², que vêm sendo pagos da seguinte maneira:

- 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 do Plano de Reestruturação do NewPort Renda Urbana, na qual estão previstas vendas de ativos e ações de crescimento e renovação do portfólio do Fundo.

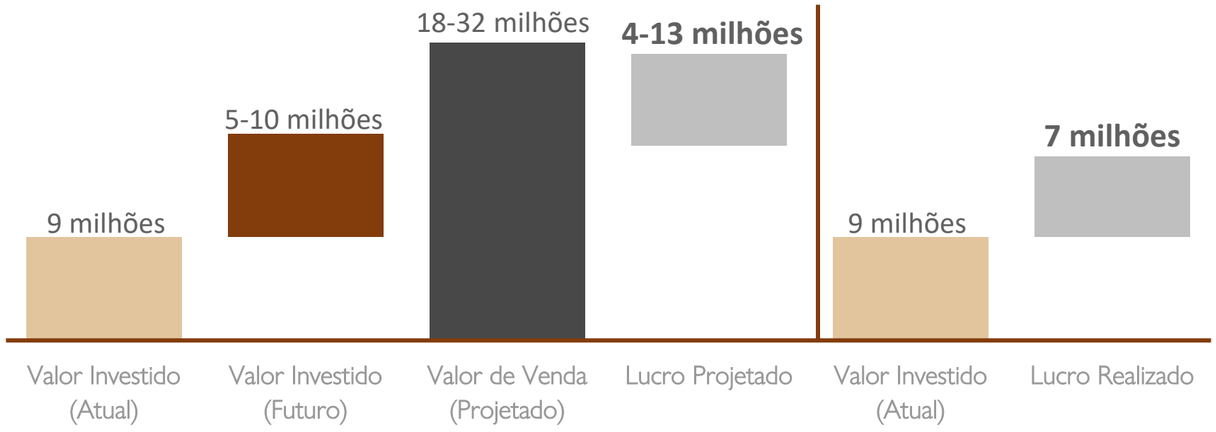


Fonte: NewPort Group. (1) Valores não consideram a correção nas parcelas por IPCA.

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

Fonte: NewPort Group.

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.

Fonte: NewPort Group. Notas: (1) Valores por cota. (2) Projeções da equipe de gestão, não configuram promessa ou garantia de resultados futuros.

Perguntas e Respostas

Mailing NewPort Group

Com o objetivo de facilitar o acompanhamento dos Fundos, o NewPort Group disponibiliza um mailing informativo por meio do qual os investidores poderão receber, em seus e-mails cadastrados, atualizações relevantes, incluindo Relatórios Gerenciais, Comunicados de Rendimentos e Fatos Relevantes. O cadastro pode ser realizado pelo Link. Dúvidas, críticas ou sugestões podem ser encaminhadas para: contato@newportgp.com

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 o NewPort Group 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 pelo NewPort Group. 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. O NewPort Group não está obrigado 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. O NewPort Group não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. O NewPort Group 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. O NewPort Group 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 do NewPort Group.

NewPort Group
www.newportgp.com

NEWPORT RENDA URBANA FII – NEWU11

RELATÓRIO MENSAL – SETEMBRO DE 2026

NEWPORT GROUP

Rua Jerônimo da Veiga 164, 8º Andar A, Itaim Bibi – São Paulo, SP

www.newportgp.com