

**Comunicado de Rendimentos**  
**Dezembro de 2024**  
**NewPort Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário**  
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 dezembro de 2024 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.

Em retrospectiva, a NewPort Real Estate elaborou o plano de reestruturação do NEWU11 com três grandes etapas. A primeira etapa, já concluída, consistiu na regularização dos imóveis do portfólio, com a diligência e diagnóstico de cada imóvel, e em realizar a gestão de crise ao longo da pandemia. A etapa seguinte tinha como pilares a realização de obras para renovação do portfólio e a conclusão de locações dos imóveis. Até o início desse mês, a gestão ativa do Fundo contribuiu para que sua vacância fosse reduzida em 28 pontos percentuais, com seis novos inquilinos, e o NOI mensal de seus imóveis saísse de um patamar de R\$ 66 mil negativos para R\$ 196 mil positivos. Este NOI será ainda mais impactado positivamente ao fim do período de carência da nova locação, no início de 2025, conforme detalhado no [Fato Relevante](#).

A terceira fase do plano consiste na venda dos ativos atuais e na originação e aquisição de novos imóveis com alto potencial de geração de renda e multiplicação de capital, além da continuidade na locação dos ativos do portfólio. Essa etapa foi iniciada com a conclusão da venda de dois imóveis, os conjuntos 1001 e 1002 do Edifício Center II, e o avanço em negociações para a venda de outros ativos da carteira. Tais operações melhoraram o resultado recorrente do Fundo e geraram um lucro imobiliário extraordinário que foi incorporado às distribuições de rendimentos. O valor médio corrigido dessas transações foi de aproximadamente R\$ 6.066 por metro quadrado, consequência de esforços comerciais realizados pela equipe de gestão nas praças em que estão localizados os imóveis do portfólio do Fundo, além da prospecção ativa de compradores locais para os ativos.

Em dezembro informamos a distribuição extraordinária de R\$ 0,12 por cota. Esta distribuição foi definida com o objetivo de cumprir com o mínimo de 95% do resultado operacional semestral do Fundo em regime de caixa. Com novas locações que esperamos concluir, seguiremos elevando o patamar de rendimentos do Fundo.

O NEWU11 segue com o foco em adquirir novos imóveis com elevado potencial de rentabilidade, concentrando-se na multiplicação do capital e em operações de *Built-to-Suit* (BTS) com inquilinos de alta qualidade em alguns dos imóveis do Fundo, além do desinvestimento de alguns de seus ativos. Como parte da estratégia de renovar o portfólio, a NewPort Real Estate está dando prioridade no processo de aquisição a: (i) a qualidade dos imóveis de valor perene em localizações únicas nas principais cidades brasileiras; (ii) contratos de locação seguros com locatários de alta solidez financeira nos segmentos de varejo essencial, saúde, educação, entre outros; e (iii) alto potencial de retorno ajustado ao risco do ativo.

Desejamos a todos um próspero 2025 e 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\$)
Dez-24	30/12/2024	15/01/2025	0,12

**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\$)
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

**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-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, 30 de dezembro de 2024.