

Comunicado de Rendimentos Abril de 2024

NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº: 32.527.626/0001-47

NEWL11

Mensagem aos Investidores e ao Mercado

É com grande satisfação que divulgamos o comunicado de rendimentos de abril de 2024 do NewPort Logística FII, fundo imobiliário cujo objetivo é investir em imóveis logísticos/industriais de alta qualidade para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

O NEWL11 iniciou seu 5º ano de operação com foco em criar valor no portfólio atual e adquirir novos imóveis de alta qualidade. Com histórico consistente de retorno sob capital investido, o Fundo se consolidou como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add* Real Estate no mercado brasileiro. Ao longo destes anos de operação, o Fundo elevou consistentemente o patamar de rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas, e ainda possui um grande potencial de apreciação do valor dos seus ativos imobiliários e conseqüentemente do valor de sua cota. Anunciamos, no início deste semestre, o novo patamar de rendimento corrente de R\$0,95/cota, representando um *dividend yield* de 9,76% considerando a cota de fechamento desse mês.

No mês de abril de 2024, anunciamos que a distribuição continuará em R\$ 0,95 por cota e o rendimento será distribuído aos cotistas em 15 de maio de 2024. O NEWL11 segue posicionado no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial, apresentando um retorno absoluto total próximo à 60% considerando todo o período desde o início do Fundo. O NEWL possui todos os seus imóveis 100% ocupados, com todos os locatários adimplentes com seus aluguéis.

O NEWL atingiu, neste ano, a marca de rentabilidade equivalente a 222% do CDI e a IFIX +12,4% ao ano, considerando todo o seu histórico. O Fundo possuía no início de abril 6.111 cotistas, o que representa um crescimento de 55,4% desde o início deste ano. Estes resultados são consequência da filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos da NewPort Real Estate, que prioriza a otimização da equação risco/retorno do Fundo e a trajetória de rendimentos sustentável, previsível e crescente.

Iniciamos 2024 com foco em duas frentes estratégicas para o NEWL11: (i) desinvestimentos para realização de *Value Add*, e (ii) novas aquisições para crescimento/diversificação do portfólio e mais criação de valor. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis do portfólio, nossa equipe tem avançado em negociações para, em breve, concluir algumas vendas. À título de referência, no processo de remarcação contábil anual realizado em junho de 2023, as avaliações independentes indicaram um aumento no valor dos ativos do portfólio de aproximadamente 10,1%, representando uma valorização histórica total de aproximadamente 30,5% em relação ao valor das aquisições.

Adicionalmente, estamos avançando no projeto de expansão do NewLOG Goiânia para atender a demanda de potenciais inquilinos que demonstraram interesse devido à qualidade do imóvel e sua localização estratégica. Seguimos avançando no processo de aprovação do projeto legal na prefeitura e nos demais órgãos competentes para, em breve, concluir as tratativas de assinatura de um contrato de locação *Built to Suit* com um dos ocupantes interessados.

Anunciamos, em 8 de março de 2024, a 3ª emissão de cotas do Fundo. Com esta emissão, planejamos aumentar a geração de valor para o cotista, realizando novas aquisições com o mesmo foco que tivemos desde o início do NEWL11, sempre priorizando (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii)

retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação. Importante reforçar que os recursos captados nesta emissão serão destinados para a compra de novos imóveis que já estão em processos de aquisição. A 1ª aquisição foi publicada em 8 de abril de 2024, no [Fato Relevante](#), advinda de uma Operação de *Sale & Leaseback* de um imóvel de localização excepcional com contrato de locação atípico de 15 anos garantido por fiança bancária de primeira linha. Em breve publicaremos as demais aquisições.

Informação sobre próxima distribuição de Rendimentos

Mês de Referência	Data-Base (último dia com direito ao rendimento)	Data do Pagamento	Valor do Rendimento por cota (R\$)
NEWL11 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,95
***NEWL13 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,76
***NEWL15 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,36
***NEWL16 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,36
***NEWL17 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,36
***NEWL18 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,36
***NEWL19 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,36
***NEWL20 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,36
***NEWL21 - Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,22

Histórico de Distribuição

Mês de Referência	Data-Base (último dia com direito ao rendimento)	Data do Pagamento	Valor do Rendimento por cota (R\$)
1º Semestre de 2024			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,95
Valor Total (R\$/cota)			3,80
Abr-24	30/04/2024	15/05/2024	0,95
Mar-24	28/03/2024	12/04/2024	0,95
Fev-24	29/02/2024	14/03/2024	0,95
Jan-24	31/01/2024	16/02/2024	0,95
2º Semestre de 2023			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			1,01
Valor Total (R\$/cota)			6,05
Dez-23	28/12/2023	15/01/2024	1,30
Nov-23	30/11/2023	15/12/2023	0,95
Out-23	31/10/2023	16/11/2023	0,95
Set-23	29/09/2023	16/10/2023	0,95
Ago-23	31/08/2023	15/09/2023	0,95
Jul-23	31/07/2023	14/08/2023	0,95
1º Semestre de 2023			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			1,00
Valor Total (R\$/cota)			6,02
Jun-23	30/06/2023	14/07/2023	1,37
Mai-23	31/05/2023	15/06/2023	0,93
Abr-23	28/04/2023	15/05/2023	0,93
Mar-23	31/03/2023	17/04/2023	0,93
Fev-23	28/02/2023	14/03/2023	0,93
Jan-23	31/01/2023	14/02/2023	0,93

2º Semestre de 2022			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,97
Valor Total (R\$/cota)			5,80
Dez-22	29/12/2022	13/01/2023	1,30
Nov-22	30/11/2022	14/12/2022	0,90
Out-22	31/10/2022	16/11/2022	0,90
Set-22	30/09/2022	17/10/2022	0,90
Ago-22	31/08/2022	15/09/2022	0,90
Jul-22	29/07/2022	12/08/2022	0,90

1º Semestre de 2022			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,95
Valor Total (R\$/cota)			5,70
Jun-22	30/06/2022	14/07/2022	1,70
Mai-22	31/05/2022	14/06/2022	0,80
Abr-22	29/04/2022	13/05/2022	0,80
Mar-22	31/03/2022	14/04/2022	0,80
Fev-22	25/02/2022	15/03/2022	0,80
Jan-22	31/01/2022	14/02/2022	0,80

2º Semestre de 2021			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,84
Valor Total do (R\$/cota)			5,05
Dez-21	30/12/2021	14/01/2022	1,30
Nov-21	30/11/2021	14/12/2021	0,75
Out-21	29/10/2021	16/11/2021	0,75
Set-21	30/09/2021	15/10/2021	0,75
Ago-21	31/08/2021	15/09/2021	0,75
Jul-21	30/07/2021	13/08/2021	0,75

1º Semestre de 2021			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,93
Valor Total (R\$/cota)			5,58
Jun-21	30/06/2021	15/07/2021	1,08
Mai-21	31/05/2021	15/06/2021	0,90
Abr-21	30/04/2021	14/05/2021	0,90
Mar-21	31/03/2021	14/04/2021	0,90
Fev-21	26/02/2021	12/03/2021	0,90
Jan-21	29/01/2021	12/02/2021	0,90

2º Semestre de 2020			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,80
Valor Total (R\$/cota)			4,80
Dez-20	30/12/2020	15/01/2021	0,90
Nov-20	30/11/2020	14/12/2020	0,90
Out-20	30/10/2020	16/11/2020	0,90
Set-20	30/09/2020	15/10/2020	0,70
Ago-20	31/08/2020	15/09/2020	0,70
Jul-20	31/07/2020	14/08/2020	0,70

1º Semestre de 2020			
	Valor Médio Mensal (R\$/cota)		0,40
	Valor Total (R\$/cota)		2,40
Jun-20	30/06/2020	14/07/2020	0,30
Mai-20	29/05/2020	15/06/2020	0,00
Abr-20	30/04/2020	15/05/2020	0,00
Mar-20	31/03/2020	15/04/2020	0,70
Fev-20	28/02/2020	13/03/2020	0,70
Jan-20	31/01/2020	14/02/2020	0,70

2º Semestre de 2019			
	Valor Médio Mensal (R\$/cota)		0,80
	Valor Total (R\$/cota)		2,39
Dez-19	30/12/2019	15/01/2020	0,83
Nov-19	29/11/2019	13/12/2019	0,78
Out-19	31/10/2019	14/11/2019	0,78

* 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).

***Em função das Liquidações referentes à 3ª Emissão do fundo NewPort Logística FII, os titulares dos recibos da oferta integralizados no dia 1 de abril de 2024, com ticker NEWL13 receberão R\$0,76/cota, ao passo que os integralizados no dia 16 de abril, com ticker NEWL15 até NEWL20 receberão R\$0,36/cota e os integralizados em 22 de abril, com ticker NEWL21 receberão R\$0,22/cota.

São Paulo, 30 de abril de 2024.



Consultora Imobiliária:
**NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
 LTDA.**



Administradora:
BANCO GENIAL S.A