

## Comunicado de Rendimentos

Julho 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 julho 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.

Após mais um semestre completo, o NEWL11 segue posicionado no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial, apresentando uma Taxa Interna de Retorno de 14,7% ao ano considerando todo o período desde seu início. Com um retorno consistente sob capital investido, o Fundo se consolidou como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. Considerando todo seu histórico até o encerramento do último mês, o NewPort Logística apresenta uma rentabilidade equivalente a 198% do CDI e a IFIX + 11,6% ao ano.

Ao longo destes anos de operação, o Fundo elevou consistentemente o patamar de rendimentos distribuídos aos cotistas e ainda possui um grande potencial de apreciação do valor de seus ativos imobiliários, consequentemente aumentando o valor de suas cotas. Com todos os seus imóveis 100% ocupados e todos os seus locatários adimplentes, o Fundo possuía, no fim do último mês, 8.006 cotistas, o que representa um crescimento de 103,6% desde o início deste ano.

No 5º ano de operação do Fundo, a gestão está focada em duas frentes estratégicas para o NEWL11: (i) agregar valor ao seu portfólio atual e executar desinvestimentos para realização de *Value-Add*, e (ii) realizar novas aquisições para crescimento e diversificação do portfólio além da criação de valor. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis do portfólio, nossa equipe tem avançado em negociações para concluir vendas de ativos com lucro imobiliário. Paralelamente, 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.

No início deste ciclo semestral, informamos a manutenção do patamar de rendimento corrente de R\$ 0,95. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um equivalente a 483 bps de prêmio sobre a NTN-B com vencimento em 2035. Estes resultados são consequência da filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos que prioriza a otimização da equação risco/retorno do Fundo e a trajetória de rendimentos sustentável, previsível e crescente.

Em 8 de março de 2024 foi anunciada 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. É importante reforçar que os recursos captados nesta emissão serão destinados para a compra de novos imóveis, já em processos de aquisição.

A 1ª aquisição foi publicada no [Fato Relevante](#), em 8 de abril de 2024, 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. Após a assinatura de Compromisso de Compra e Venda irrevogável e irretroatável, o Fundo tem monitorado de perto as ações necessárias para o cumprimento de todas as condições precedentes previstas em contrato para o fechamento desta aquisição de forma segura e sem pendências. A equipe de gestão tomou conhecimento acerca do pedido de recuperação judicial apresentado pela Novo Mundo e seguirá acompanhando sua tramitação e suas consequências para a relação contratual mantida com a Novo Mundo e, por meio dos seus assessores legais, adotará todas as medidas cabíveis, conforme necessárias, para resguardar os interesses do Fundo e seus cotistas. Ainda restam pendentes o cumprimento de algumas condições precedentes para o fechamento da aquisição e, até o momento, o Fundo não desembolsou nenhum valor em favor da Novo Mundo no âmbito da Operação.

Agradecemos a confiança no NewPort Logística FII.

#### 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 - Jul-24         | 31/07/2024                                       | 14/08/2024        | 0,95                               |
| ***NEWL13 -25 - Jul -24 | 31/07/2024                                       | 14/08/2024        | 0,72                               |
| ***NEWL26 - Jul -24     | 31/07/2024                                       | 14/08/2024        | 0,59                               |
| ***NEWL27 - Jul -24     | 31/07/2024                                       | 14/08/2024        | 0,00                               |

#### Histórico de Distribuição

| Mês de Referência                    | Data-Base (último dia com direito ao rendimento) | Data do Pagamento | Valor do Rendimento por cota (R\$) |
|--------------------------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| <b>2º Semestre de 2024</b>           |  |                   |                                    |
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |  |                   | <b>0,95</b>                        |
| <b>Valor Total (R\$/cota)</b>        |  |                   | <b>0,95</b>                        |
| Jul-24                               | 31/07/2024                                       | 14/08/2024        | 0,95                               |

|                                      |            |            |             |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>1º Semestre de 2024</b>           |            |            |             |
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |            |            | <b>0,97</b> |
| <b>Valor Total (R\$/cota)</b>        |            |            | <b>5,82</b> |
| Jun-24                               | 28/06/2024 | 12/06/2024 | 1,07        |
| Mai-24                               | 31/05/2024 | 14/06/2024 | 0,95        |
| 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        |

|                                      |            |            |             |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>2º Semestre de 2023</b>           |            |            |             |
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |            |            | <b>1,01</b> |
| <b>Valor Total (R\$/cota)</b>        |            |            | <b>6,05</b> |
| 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        |

| <b>1º Semestre de 2023</b>           |            |            |             |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |            |            | <b>1,00</b> |
| <b>Valor Total (R\$/cota)</b>        |            |            | <b>6,02</b> |
| 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        |

| <b>2º Semestre de 2022</b>           |            |            |             |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |            |            | <b>0,97</b> |
| <b>Valor Total (R\$/cota)</b>        |            |            | <b>5,80</b> |
| 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        |

| <b>1º Semestre de 2022</b>           |            |            |             |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |            |            | <b>0,95</b> |
| <b>Valor Total (R\$/cota)</b>        |            |            | <b>5,70</b> |
| 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        |

| <b>02º Semestre de 2021</b>          |            |            |             |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |            |            | <b>0,84</b> |
| <b>Valor Total do (R\$/cota)</b>     |            |            | <b>5,05</b> |
| 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        |

| <b>1º Semestre de 2021</b>           |            |            |             |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b> |            |            | <b>0,93</b> |
| <b>Valor Total (R\$/cota)</b>        |            |            | <b>5,58</b> |
| 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 |

| 2º 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 com ticker NEWL13 até NEWL25 receberão R\$0,72/cota, ao passo que os com ticker NEWL26 receberão R\$0,59/cota e os com ticker NEWL27 receberão R\$0,00/cota.

São Paulo, 31 de julho de 2024.