

Comunicado de Rendimentos

Junho 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 junho 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.

Com histórico consistente de retorno sob capital investido, o NEWL11 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 primeiro semestre de 2024, o Fundo apresenta uma rentabilidade equivalente a 198% do CDI e a IFIX+11,6% ao ano. Com todos os seus imóveis 100% ocupados e todos os seus locatários adimplentes, o NEWL11 segue posicionado no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial.

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. O Fundo possuía, no início deste mês, 7.800 cotistas, o que representa um crescimento de 98,3% desde o início de 2024.

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) novas aquisições para crescimento e diversificação do portfólio e ampliar a criação de valor. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis, nossa equipe tem avançado em negociações de vendas. 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.

Anunciamos no mês de dezembro um novo patamar de rendimento corrente para o primeiro semestre de R\$ 0,95 por cota e, como ocorrido nos últimos semestres, informamos nesse comunicado uma distribuição extraordinária maior no fechamento deste semestre, de R\$ 1,07 por cota, que representa um *dividend yield* semestral anualizado de 10,2%, considerando a cota de fechamento do semestre anterior. Esta distribuição foi definida com o objetivo de cumprir com o mínimo de 95% do resultado operacional semestral do Fundo em regime de caixa. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um equivalente a 483 bps de prêmio sobre a NTN-B com vencimento em 2035, referência utilizada pelo Fundo tendo em vista o prazo médio de seus contratos de locação. 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 irretratável, 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. Em breve publicaremos as demais aquisições que estão em curso.

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 - Jun-24	28/06/2024	12/06/2024	1,07
***NEWL13 -24 - Jun -24	28/06/2024	12/06/2024	0,70
***NEWL25 - Jun -24	28/06/2024	12/06/2024	0,52

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)			0,97
Valor Total (R\$/cota)			5,82
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
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 com ticker NEWL13 até NEWL24 receberão R\$0,70/cota, ao passo que os com ticker NEWL25 receberão R\$0,52/cota.

São Paulo, 28 de junho de 2024.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
 LTDA.



Administradora:
BANCO GENIAL S.A