

Comunicado de Rendimentos
Novembro de 2024
NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário
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 novembro 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.

No mês de novembro, o NEWL11 iniciou o sexto ano de operação. Ao longo destes anos, o Fundo se consolidou como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. Durante todo seu histórico de operação, o Fundo elevou o patamar de rendimentos distribuídos aos cotistas apresentando retorno consistente sobre o capital investido e se posicionando no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial. Desde o início de suas operações até o encerramento do mês passado, o NewPort Logística FII apresentou uma rentabilidade equivalente a 141% do CDI e a IFIX +9,7% ao ano.

Durante seu histórico, além de ter elevado o patamar de rendimentos, o Fundo ainda possui um grande potencial de apreciação do valor dos seus ativos e, conseqüentemente, do valor de sua cota. Neste mês de novembro, com todos os seus imóveis 100% ocupados e todos os seus locatários adimplentes, anunciamos a distribuição de R\$ 0,95 por cota. Este patamar de rendimento representa um *dividend yield* anualizado de 10,80% sobre o valor da cota de fechamento deste mês. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um prêmio equivalente a 325 bps sobre a NTN-B com vencimento em 2035. Com 8.399 cotistas, o Fundo mais que dobrou sua base de cotistas desde o início do ano até o último mês.

A equipe da NewPort Real Estate está focada em duas frentes estratégicas para o Fundo: (i) agregar valor aos atuais imóveis investidos, além de executar desinvestimentos visando a realização de lucro imobiliário; e (ii) realizar novas aquisições para crescimento e diversificação do portfólio.

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.

Conforme o [Anúncio de Encerramento](#) disponibilizado em 04/09, anunciamos que concluímos a 3ª Emissão com a captação de R\$ 87.999.918,60 (líquido do Custo de Distribuição). Agradecemos a todos os investidores pela confiança em nossa gestão, e reforçamos que os recursos captados nesta emissão serão destinados para a compra de novos imóveis, já em processo de aquisição. Planejamos aumentar a geração de valor para o cotista com aquisições que priorizam (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.

O atual panorama macroeconômico e fiscal do Brasil e suas consequências na reversão da tendência de queda da taxa SELIC esperada no início deste ano criou uma janela de oportunidades de aquisições imobiliárias ainda melhor do que a que estávamos visualizando em fevereiro. Hoje, além dos imóveis que já estavam no nosso *pipeline*, temos originado um número crescente de oportunidades de aquisição, o que permite que o Fundo seja ainda mais seletivo. Estamos confiantes que os próximos ativos a serem adquiridos pelo NEWL11, em breve, serão muito importantes para que o Fundo continue criando valor para seus investidores.

Agradecemos a confiança no NewPort Logística FIL.

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\$)
Nov-24	29/11/2024	13/12/2024	0,95

Histórico de Distribuição

Mês de Referência	Data-Base (último dia com direito ao rendimento)	Data do Pagamento	Valor do Rendimento por cota (R\$)
2º Semestre de 2024			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,95
Valor Total (R\$/cota)			4,75
Nov-24	29/11/2024	13/12/2024	0,95
Out-24	31/10/2024	14/11/2024	0,95
Set-24	30/09/2024	14/10/2024	0,95
Ago-24	30/08/2024	13/09/2024	0,95
Jul-24	31/07/2024	14/08/2024	0,95
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

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).

São Paulo, 29 de novembro de 2024.