

Comunicado de Rendimentos

Abril de 2023

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 rendimento de abril de 2023 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.

Em 2023, o NEWL11 iniciou seu 4º ano de operação. Ao longo dos seus primeiros 3 anos, o Fundo se consolidou como um investimento de destaque e hoje se posiciona entre os FIIs de maior retorno financeiro do setor logístico/industrial. Devido aos bons resultados e ao prognóstico de possíveis vendas com lucro, o valor da cota no mercado secundário tem se mantido nos patamares do IPO, mesmo em ambiente macroeconômico de maior incerteza e com altos níveis de taxa Selic.

Anunciamos em janeiro de 2023 o novo patamar de rendimento corrente para o semestre de R\$0,93/cota, representando um *dividend yield* de 11,1% considerando a cota de fechamento do mês. Esse patamar foi definido tomando por base uma projeção conservadora dos resultados do Fundo, com foco na sustentabilidade de longo prazo, segurança e preservação do patrimônio de nossos investidores. Como ocorrido nos últimos semestres, projetamos uma distribuição extraordinária maior no fechamento do semestre, o que deve aumentar o *dividend yield* médio do período. Todos os locatários do fundo estão adimplentes e os resultados do semestre estão consistentes com as projeções da equipe de gestão, que segue empenhada na estratégia de elevação dos rendimentos no médio/longo prazo.

Desde o lançamento do Fundo, nosso time tem implementado a estratégia de investimento *Value-Add Real Estate* e, com disciplina na originação, seleção e negociação de ativos, vem adquirindo, a preços adequados, imóveis de qualidade que possuem alta capacidade de geração de renda, bem como potencial de multiplicação do capital investido.

Em 2023 o Fundo deverá realizar lucro imobiliário através da venda de alguns de seus ativos. Neste ano, a equipe de gestão tem avançado também na expansão de aproximadamente 60 mil m² no NewLOG Goiânia para atender a demanda de potenciais inquilinos que demonstraram interesse devido à qualidade do imóvel e sua localização estratégica.

A NewPort Real Estate tem estado atenta aos fatos semanais que influenciam a economia brasileira com atenção especial às curvas de juros e inflação, bem como à saúde financeira das empresas brasileiras. Do início deste ano até hoje, notamos um aumento significativo no nosso *deal flow*, com destaque para algumas oportunidades de aquisições bastante atrativas considerando a qualidade dos imóveis, o potencial de renda e multiplicação de capital. Acreditamos que boa parte da criação de valor em Real Estate se dá no momento da compra.

A NewPort Real Estate reafirma seu compromisso de divulgar as informações do Fundo de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, para que cada investidor consiga tomar suas decisões de investimento conscientemente.

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\$)
Abr-23	28/04/2023	15/05/2023	0,93

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 2023

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).

São Paulo, 28 de abril de 2023.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
LTDA.



Administradora:
BANCO GENIAL S.A