

Comunicado de Rendimentos

Janeiro de 2023

NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº: 32.527.626/0001-47

NEWL11

Mensagem aos Investidores e ao Mercado

O NewPort Logística FII completou 3 anos desde as suas primeiras negociações na B3. Após este período o NEWL11 se consolidou como um investimento de destaque no setor logístico industrial, pelo seu perfil de risco/retorno. O Fundo se posiciona hoje como uma das opções de maior retorno absoluto entre *peers* do mesmo setor devido a sua geração de renda de aluguel de inquilinos com solidez financeira, e também a capacidade de valorização dos seus ativos.

Com imóveis 100% ocupados através de contratos de locação com prazo médio de 8,8 anos e aluguel mensal médio de R\$26,4/m². O Fundo é composto por ativos de alta qualidade e bem precificados, com todos os inquilinos adimplentes e uma perspectiva de rendimentos sustentáveis e resilientes. Destacamos que alguns desses imóveis possuem potencial de expansão de ABL e podem, desta forma, incrementar a receita de aluguel no futuro próximo.

No primeiro semestre de 2023, anunciamos a elevação no patamar de rendimentos do Fundo, que distribuirá rendimentos de R\$ 0,93 por cota. Tal elevação foi definida, tomando por base uma projeção conservadora e sustentável dos resultados do Fundo, com foco na sustentabilidade de longo prazo, segurança e preservação do patrimônio de nossos investidores e otimização do retorno absoluto dos nossos investimentos.

Em 2023 o Fundo deverá realizar lucro imobiliário através da venda de alguns de seus ativos. Neste ano, a equipe de gestão prepara alguns desinvestimentos, algumas aquisições e a 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. O avanço em tais frentes reforça a estratégia de *Value-Add Real Estate* aplicada na gestão desde o início do Fundo, com disciplina na originação, seleção e negociação de ativos de qualidade que possuem alta capacidade de geração de renda de aluguel bem como potencial de criação de valor.

A NewPort Real Estate tem estado atenta às variações constantes no equilíbrio entre a qualidade dos ativos vis-à-vis a dinâmica de precificação nesse novo ciclo imobiliário. Em momentos como este, a gestão ativa é ainda mais relevante para destravar valor patrimonial transformando-o em geração de rendimentos extraordinários.

Importante reforçar que a equipe de gestão está empenhada em seguir com a estratégia de elevação dos rendimentos no médio/longo prazo, através da criação de valor nos imóveis que já fazem parte do portfólio e da aquisição de novos ativos a serem adicionados à carteira, garantindo um posicionamento defensivo e com *equity upside* aos investidores.

Para mais detalhes consulte os Relatórios Mensais, Regulamento e demais comunicados do NewPort Logística FII publicados até hoje. Nos últimos dias, publicamos o Relatório Mensal do Fundo com as informações atualizadas considerando os acontecimentos do último mês. Incluiremos no próximo Relatório Mensal as informações que porventura não tenham sido esclarecidas nesta comunicação.

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.

Cordialmente,
NewPort Real Estate.

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\$)
Jan-23	31/01/2023	14/02/2023	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\$)
Jan-23	31/01/2023	14/02/2023	0,93

1º Semestre de 2023

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, 31 de Janeiro de 2023.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA LTDA.



Administradora:
BANCO GENIAL S.A