

Comunicado de Rendimentos

Agosto 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 rendimentos de agosto 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.

No último mês, o NEWL11 entrou em mais um semestre de operação e segue se destacando como opção de investimento em *Value-Add* Real Estate. Hoje o Fundo se posiciona no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial.

No início deste ciclo semestral, anunciamos no mês anterior mais uma elevação no patamar de rendimentos recorrentes do NEWL11 para R\$ 0,95 por cota, seguindo tendência de aumento observada desde o início da sua operação. Este patamar representa um *dividend yield* de 10,2% considerando o valor da cota no fechamento do mês de agosto de 2023. O rendimento desse mês será distribuído aos cotistas em 15 de setembro de 2023. A elevação foi definida considerando uma projeção conservadora e sustentável dos resultados do Fundo. Uma boa prática que é consequência da nossa filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos, com foco na otimização da equação risco/retorno do Fundo e trajetória de rendimentos sustentável, previsível e crescente.

A equipe de gestão tomou conhecimento no dia 29 de agosto de 2023 acerca do pedido de recuperação judicial da locatária BRINOX, do NewLOG Caxias do Sul. Até a presente data, a BRINOX está adimplente no pagamento de suas obrigações contratuais não havendo, portanto, créditos em favor do NEWL a serem incluídos no plano de recuperação judicial. Adicionalmente, comunicamos que a NewPort Real Estate foi contatada pela Locatária e informada que o próximo aluguel será pago em dia e que a BRINOX continuará adimplente com suas obrigações locatícias e operando no imóvel normalmente. O time de gestão do NEWL seguirá acompanhando a tramitação do processo e suas consequências para a relação contratual mantida com a BRINOX, e, por meio dos seus assessores legais, adotará todas as medidas cabíveis, conforme forem necessárias, para resguardar os interesses do Fundo e seus cotistas.

Neste semestre, o Fundo deverá realizar alguns desinvestimentos com o objetivo de distribuir lucro imobiliário extraordinário para seus cotistas. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis do portfólio, nossa equipe tem encontrado potenciais compradores com os quais estamos avançando em negociações para, em breve, concluir algumas vendas. À título de referência, como parte do processo de remarcação contábil do exercício anual findo em junho, as avaliações independentes finalizadas esse mês indicaram um aumento no valor dos ativos do portfólio de aproximadamente 10,1%, representando uma valorização histórica total de aproximadamente 30,5% em relação ao valor das aquisições. Adicionalmente, obtivemos avanços importantes 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.

Avançamos também em processos de aquisição para crescimento e diversificação do portfólio de imóveis do Fundo com o mesmo foco 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. Por isso iniciamos a preparação da 3ª emissão de cotas do fundo, que deverá acontecer nos próximos meses.

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\$)
Ago-23	31/08/2023	15/09/2023	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 2023			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,95
Valor Total (R\$/cota)			1,90
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).

São Paulo, 31 de agosto de 2023.



Consultora Imobiliária:
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
LTDA.



Administradora:
BANCO GENIAL S.A