

## Comunicado de Rendimentos Janeiro 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 janeiro 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.

Recentemente, o NEWL11 completou 4 anos de histórico de retorno sob capital investido consistente e consolidou seu posicionamento como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. 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.

Com o fechamento do segundo semestre de 2023, o NEWL11 segue posicionado no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial, apresentando um retorno total próximo à 60% desde sua oferta inicial. O Fundo distribui rendimentos recorrentes de R\$ 0,95 por cota, o que representa um *dividend yield* de 9,1% considerando o valor da cota no fechamento do mês. O rendimento do mês de janeiro de 2024 será distribuído aos cotistas em 16 de fevereiro de 2024. Estes resultados são consequência da filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos da NewPort Real Estate, que prioriza a otimização da equação risco/retorno do Fundo e a trajetória de rendimentos sustentável, previsível e crescente.

Todos os locatários do Fundo estão adimplentes com seus aluguéis. Seguiremos em contato próximo com todos os inquilinos e antecipamos que não vemos inadimplência ou desocupação como cenários prováveis no que diz respeito ao processo da Brinox.

Finalizamos 2023 com avanços relevantes em duas frentes estratégicas para o NEWL11: (i) desinvestimentos para realização de *Value Add*, e (ii) novas aquisições para crescimento/diversificação do portfólio e mais criação de valor. Preparamos a entrada em 2024 com paciência e foco para realizar alguns desinvestimentos com o objetivo de distribuir lucro imobiliário extraordinário para nossos cotistas. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis do portfólio, nossa equipe tem encontrado potenciais compradores com os quais tem avançado em negociações para, em breve, concluir algumas vendas. À título de referência, no processo de remarcação contábil anual realizado em junho de 2023, as avaliações independentes 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. 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.

Para este primeiro semestre de 2024, planejamos também realizar 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. Estamos preparando a 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\$)
Jan-24	31/01/2024	16/02/2024	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\$)
<b>1º Semestre de 2024</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,95</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>0,95</b>
Jan-24	31/01/2024	16/02/2024	0,95

<b>2º Semestre de 2023</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>1,01</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>6,05</b>
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

<b>1º Semestre de 2023</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>1,00</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>6,02</b>
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

<b>2º Semestre de 2022</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,97</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>5,80</b>
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

<b>1º Semestre de 2022</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,95</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>5,70</b>
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

<b>2º Semestre de 2021</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,84</b>
<b>Valor Total do (R\$/cota)</b>			<b>5,05</b>

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

<b>1º Semestre de 2021</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,93</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>5,58</b>

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

<b>2º Semestre de 2020</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,80</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>4,80</b>

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

<b>1º Semestre de 2020</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,40</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>2,40</b>

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

<b>2º Semestre de 2019</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,80</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>2,39</b>

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 2024.



Consultora Imobiliária:  
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA  
LTDA.



Administradora:  
BANCO GENIAL S.A