

## Comunicado de Rendimentos Outubro 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 outubro 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 mês de outubro, o NEWL11 completou seu 4º ano 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 e distribui rendimentos recorrentes de R\$ 0,95 por cota, que representam um *dividend yield* de 10,54% considerando o valor da cota no fechamento do mês. O rendimento referente ao mês de outubro de 2023 será distribuído aos cotistas em 16 de novembro de 2023. Estes resultados são consequência da nossa filosofia de investimentos e de distribuição de rendimentos que prioriza a otimização da equação risco/retorno do Fundo e a trajetória de rendimentos sustentável, previsível e crescente.

A NewPort Real Estate tomou conhecimento no dia 29 de agosto de 2023 acerca do pedido de recuperação judicial da Brinox, locatária do NewLOG Caxias do Sul, que nos informou que seguiria adimplente com suas obrigações locatícias e operando no imóvel normalmente. Até o momento, os aluguéis devidos foram pagos conforme previsto em contrato, portanto, a Brinox está adimplente. Ressalta-se, ainda, que o NEWL11 não está na lista de credores do processo de RJ. Seguiremos acompanhando o processo atentos e diligentes para resguardar os interesses do Fundo e seus cotistas, mas antecipamos que, por enquanto, não vemos inadimplência ou desocupação como cenários prováveis.

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, 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.

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\$)
Out-23	31/10/2023	16/11/2023	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\$)
<b>2º Semestre de 2023</b>			
<b>Valor Médio Mensal (R\$/cota)</b>			<b>0,95</b>
<b>Valor Total (R\$/cota)</b>			<b>3,80</b>
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 outubro de 2023.



Consultora Imobiliária:  
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA  
LTDA.



Administradora:  
BANCO GENIAL S.A