

## Comunicado de Rendimentos

Julho 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 julho de 2023 do NewPort Logística FII (NEWL11), 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.

Neste mês, o NEWL11 entra 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 mais uma elevação no patamar de rendimentos recorrentes do Fundo, que distribuirá R\$ 0,95 por cota, seguindo tendência de aumento observada desde o início da sua operação. Este patamar representa um *dividend yield* de 9,9% considerando o valor da cota no fechamento do mês de julho. 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, e que está alinhada aos princípios de qualidade dos ativos adquiridos, gestão ativa com foco na otimização da equação risco/retorno do Fundo e trajetória de rendimentos sustentável, previsível e crescente.

Neste próximo semestre, o Fundo deverá realizar alguns desinvestimentos com o objetivo de distribuir lucro imobiliário extraordinário para seus cotistas e iniciar uma temporada de aquisições de novos imóveis. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis do portfólio, nossa equipe tem encontrado interesse de potenciais compradores com os quais estamos avançando em negociações para, em breve, concluir algumas vendas.

Avançamos também em processos de aquisição para crescimento e diversificação do portfólio de imóveis do Fundo com o mesmo foco de 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.

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. 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.

A NewPort Real Estate tem estado atenta aos fatos semanais que influenciam a economia brasileira com atenção especial às curvas de juros e inflação, às movimentações políticas para avanço de reformas estruturais, como a reforma tributária, bem como aos possíveis impactos nas operações das empresas brasileiras. Acreditamos que boa parte da criação de valor em Real Estate se dá no momento da compra e que nos próximos meses teremos uma boa janela para novas aquisições.

Reafirmamos nosso 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.

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\$)
Jul-23	31/07/2023	14/08/2023	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>0,95</b>

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 Julho de 2023.



*Consultora Imobiliária:*  
NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA  
LTDA.



*Administradora:*  
BANCO GENIAL S.A