

## Comunicado de Rendimentos

Julho de 2025

**NewPort Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

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 julho de 2025 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.

Após mais um semestre completo, a NewPort Real Estate atualizou o ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial com dados públicos de mercado, e o Fundo se mantém posicionado no topo, como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. Ao longo de seu histórico, nosso portfólio de ativos investidos se mostrou defensivo e ao mesmo tempo gerador de valor. Com todos os seus imóveis 100% ocupados e todos os seus locatários adimplentes, o NEWL tem apresentado um consistente retorno sobre capital investido. Desde o início de suas operações até o encerramento do mês de junho, o NewPort Logística apresentou uma rentabilidade equivalente a 135% do CDI e a IFIX + 9,70% ao ano.

O Fundo tem avançado no processo de aquisição de novos ativos, com o objetivo de levar o portfólio de imóveis a um novo patamar de rentabilidade. Paralelamente, tivemos avanços importantes recentes no projeto de expansão do NewLOG Goiânia para atender a demanda de ocupação existente 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, firmarmos novos contratos de locação.

Neste mês de julho, o Fundo anunciou a manutenção do patamar de distribuição de R\$ 0,95 por cota. Este patamar de rendimento representa um *dividend yield* anualizado de 10,99% sobre o valor de mercado da cota do fim deste mês. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um prêmio equivalente a 352 bps em adição aos juros pagos pelo título IPCA+ com vencimento em 2035.

No segundo semestre de 2025, a NewPort Real Estate irá manter seu foco em duas frentes estratégicas para o Fundo: (i) agregar valor aos atuais imóveis do portfólio, além de executar desinvestimentos visando a realização de lucro imobiliário; e (ii) realizar novas aquisições para crescimento e diversificação do portfólio. Planejamos aumentar a geração de valor para o cotista com novas aquisições, 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.

O COPOM adotou uma postura mais firme em sua última ata, destacando um ambiente externo adverso e incerto, reiterando a decisão de manter a taxa Selic em 15% por um período prolongado e sinalizando que não hesitará em retomar o ciclo de alta caso as pressões inflacionárias persistam. Este cenário desafiador reforça a necessidade de cautela e seletividade, mas também tem gerado oportunidades relevantes para a aquisição de ativos de alta qualidade, com retornos atrativos ajustados ao risco. Temos ativamente originado novas oportunidades que reforçam o posicionamento estratégico do Fundo. Continuamos confiantes de que os próximos ativos a serem adquiridos pelo NEWL11 serão fundamentais para que o Fundo continue gerando valor consistente aos seus investidores.

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-25            | 31/07/2025                                       | 14/08/2025        | 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 2025</b>    |            |            |             |
| Valor Médio Mensal (R\$/cota) |            |            | <b>0,95</b> |
| Valor Total (R\$/cota)        |            |            | <b>0,95</b> |
| Jul-25                        | 31/07/2025 | 14/08/2025 | 0,95        |

|                               |            |            |             |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>1º Semestre de 2025</b>    |            |            |             |
| Valor Médio Mensal (R\$/cota) |            |            | <b>0,95</b> |
| Valor Total (R\$/cota)        |            |            | <b>5,70</b> |
| Jun-25                        | 30/06/2025 | 14/07/2025 | 0,95        |
| Mai-25                        | 30/05/2025 | 13/06/2025 | 0,95        |
| Abr-25                        | 30/04/2025 | 15/05/2025 | 0,95        |
| Mar-25                        | 31/03/2025 | 14/04/2025 | 0,95        |
| Fev-25                        | 28/02/2025 | 18/03/2025 | 0,95        |
| Jan-25                        | 31/01/2025 | 14/02/2025 | 0,95        |

|                               |            |            |             |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>2º Semestre de 2024</b>    |            |            |             |
| Valor Médio Mensal (R\$/cota) |            |            | <b>0,95</b> |
| Valor Total (R\$/cota)        |            |            | <b>5,70</b> |
| Dez-24                        | 30/12/2024 | 15/01/2025 | 0,95        |
| Nov-24                        | 29/11/2024 | 13/12/2024 | 0,95        |
| Out-24                        | 31/10/2024 | 14/11/2024 | 0,95        |
| Set-24                        | 30/09/2024 | 14/10/2024 | 0,95        |
| Ago-24                        | 30/08/2024 | 13/09/2024 | 0,95        |
| Jul-24                        | 31/07/2024 | 14/08/2024 | 0,95        |

|                               |            |            |             |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| <b>1º Semestre de 2024</b>    |            |            |             |
| Valor Médio Mensal (R\$/cota) |            |            | <b>0,97</b> |
| Valor Total (R\$/cota)        |            |            | <b>5,82</b> |
| Jun-24                        | 28/06/2024 | 12/07/2024 | 1,07        |
| Mai-24                        | 31/05/2024 | 14/06/2024 | 0,95        |
| Abr-24                        | 30/04/2024 | 15/05/2024 | 0,95        |
| Mar-24                        | 28/03/2024 | 12/04/2024 | 0,95        |
| Fev-24                        | 29/02/2024 | 14/03/2024 | 0,95        |
| Jan-24                        | 31/01/2024 | 16/02/2024 | 0,95        |

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

| 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 julho de 2025.