

Comunicado de Rendimentos
Janeiro de 2025
NewPort Logística - Fundo de Investimento Imobiliário
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 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.

2024 foi um ano de muitas conquistas para o NEWL11 em meio a um cenário macroeconômico desafiador que afetou a previsibilidade dos fundamentos e referências para os investimentos. Após completar 5 anos de história, o Fundo se mantém posicionado como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add* Real Estate no mercado brasileiro. Ao longo deste histórico, nosso portfólio de ativos investidos se mostrou ser 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 sob capital investido, se posicionando no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro no setor Logístico-Industrial no Brasil. Desde o início de suas operações até o encerramento do mês de dezembro, o NewPort Logística apresentou uma rentabilidade equivalente a 136% do CDI e a IFIX +9,4% ao ano.

Ao longo de 2024, o Fundo avançou no processo de aquisição de novos ativos e concluiu com sucesso a 3ª emissão de cotas que viabilizará novos investimentos importantes para levar o portfólio de imóveis a um novo patamar de rentabilidade.

Paralelamente, tivemos avanços importantes no projeto de expansão do NewLOG Goiânia para atender a demanda de ocupação 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, firmar novos contratos de locação.

Neste mês de janeiro, 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 12,10% sobre o valor de mercado da cota do fim deste mês. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um prêmio equivalente a 332 bps sobre a NTN-B com vencimento em 2035. Com 8.252 cotistas, o Fundo mais que dobrou sua base de cotistas em 2024 e encerrou o ano com liquidez média diária superior a R\$ 1 milhão.

Em 2025, a NewPort Real Estate continuará focada 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 atual panorama macroeconômico e fiscal do Brasil e suas consequências na reversão da tendência de queda da taxa SELIC esperada no início de 2024 criou uma janela de oportunidades de aquisições imobiliárias ainda melhor do que a que estávamos visualizando. Hoje, além dos imóveis que já estavam no nosso *pipeline*, temos originado novos ativos de alta qualidade e retorno atrativo ajustado ao risco, o que permite que o Fundo seja ainda mais seletivo. Estamos confiantes que os próximos ativos a serem adquiridos pelo NEWL11 serão muito importantes para que o Fundo continue criando valor para 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\$)
Jan-25	31/01/2025	14/02/2025	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\$)
1º Semestre de 2025			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,95
Valor Total (R\$/cota)			0,95
Jan-25	31/01/2025	14/02/2025	0,95

2º Semestre de 2024			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,95
Valor Total (R\$/cota)			5,70
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

1º Semestre de 2024			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			0,97
Valor Total (R\$/cota)			5,82
Jun-24	28/06/2024	12/06/2024	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

2º Semestre de 2023			
Valor Médio Mensal (R\$/cota)			1,01
Valor Total (R\$/cota)			6,05
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 janeiro de 2025.