

## Comunicado de Rendimentos

Outubro 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 outubro 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 6 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 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 setembro, o NewPort Logística apresentou uma rentabilidade equivalente a 126% do CDI e a IFIX + 9,40% 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, conforme informamos no [Comunicado ao Mercado](#), obtivemos a aprovação do projeto legal de expansão do NewLOG Goiânia. Este projeto considera um total de 42.697 m<sup>2</sup> de ABL, além da área de mezanino de 6.771 m<sup>2</sup>. Devido à qualidade do imóvel e sua localização estratégica, alguns inquilinos já demonstraram interesse na ocupação dos novos galpões que estão sendo desenvolvidos no Imóvel. Estamos evoluindo no processo de contratação dos próximos passos do desenvolvimento e do início da obra para, em breve, firmarmos novos contratos de locação.

Anunciamos, neste mês de outubro, o rendimento de R\$ 0,95/cota. Este patamar de rendimento representa um *dividend yield* anualizado de 10,74% sobre o valor de mercado da cota do fim deste mês. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um prêmio equivalente a 334 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 Fundo. 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.

No atual panorama macroeconômico brasileiro, observou-se uma melhora no sentimento do mercado, impulsionada por uma redução nas pressões inflacionárias, mas o COPOM segue reiterando a decisão de manter a taxa Selic em 15% e sinalizando que não hesitará em retomar o ciclo de alta caso as pressões inflacionárias retornem. Temos ativamente originado novas oportunidades que reforçam o posicionamento estratégico do Fundo, com cautela e seletividade, buscando retornos atrativos ajustados ao risco em ativos de alta qualidade. Estamos confiantes de que os próximos investimentos a serem realizados 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\$)
Out-25	31/10/2025	14/11/2025	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>3,80</b>
Out-25	31/10/2025	14/11/2025	0,95
Set-25	30/09/2025	14/10/2025	0,95
Ago-25	29/08/2025	12/09/2025	0,95
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 outubro de 2025.