

Comunicado de Rendimentos

Abril 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 abril 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 de 5 anos de história, o NEWL11 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 mostrou-se defensivo e ao mesmo tempo gerador de valor. Com todos os seus imóveis 100% ocupados e todos os seus locatários adimplentes, o Fundo 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 março, o NewPort Logística apresentou uma rentabilidade equivalente a 115% do CDI e a IFIX + 8,36% 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 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 abril, o Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,95 por cota. Este patamar de rendimento representa um *dividend yield* anualizado de 11,29% sobre o valor de mercado da cota do fim deste mês. Considerando os últimos 6 meses, os rendimentos distribuídos representam um prêmio equivalente a 442 bps em adição aos juros pagos pelo título IPCA+ com vencimento em 2035. Com 9.256 cotistas, o Fundo segue elevando sua base de investidores.

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 do ano passado 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 neste momento de cenário macroeconômico desafiador. 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\$)
Abr-25	30/04/2025	15/05/2025	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)			3,80
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
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, 30 de abril de 2025.