

Classe Única do
Newport Logística
Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

(CNPJ: 32.527.626/0001-47)

(Administrador: Banco Genial S.A.)

(Gestor: Newport Real Estate Gestora de Recursos Ltda.)

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2026

Relatório dos Auditores Independentes

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas das demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e Gestora da

Classe Única do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo de propriedades para investimentos (Nota Explicativa nº 5.b)

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 465.143 mil, correspondente a 127,70% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudos de avaliação, elaborados por avaliador independente, que utiliza dados e premissas baseados nos métodos de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

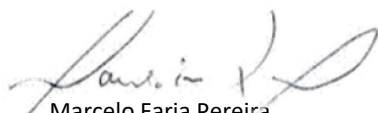
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Marcelo Faria Pereira
Contador CRC RJ-077911/O-2

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrada pelo Banco Genial S.A.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Quantidade	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO							
CIRCULANTE			87.174	23,93%		94.444	25,93%
Disponibilidades							
Bancos							
Bancos	12.a		148	0,04%		70	0,02%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária							
Títulos de renda fixa							
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	3.073	58.796	16,14%	3.900	65.655	18,02%
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Cotas de fundos imobiliários			24.867	6,83%		25.298	6,95%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPTS11")	5.a	1.577.700	11.849	3,25%	1.577.700	11.785	3,24%
Capitânia Logística I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CPLG11")	5.a	1.150.000	13.018	3,57%	1.150.000	13.513	3,71%
Valores a receber			3.363	0,92%		3.421	0,94%
Aluguéis a receber	6		3.331	0,91%		3.379	0,93%
Despesas antecipadas			32	0,01%		42	0,01%

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrada pelo Banco Genial S.A.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Quantidade	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido		Quantidade	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO								
NÃO CIRCULANTE			465.143	127,70%			451.061	123,83%
Ativos financeiros de natureza imobiliária								
Propriedade para investimento								
Imóveis acabados para renda	5.b		465.143	127,70%			451.061	123,83%
TOTAL DO ATIVO			552.317	151,63%			545.505	149,76%
PASSIVO								
CIRCULANTE			39.498	10,63%			21.400	5,88%
Taxa de administração	10.a		251	0,07%			218	0,06%
Taxa de performance			1.525	0,42%			1.448	0,40%
Valor a pagar CRI	5		34.546	9,48%			16.550	4,54%
Provisão para contingências			-	0,00%	s		-	0,00%
Rendimentos a distribuir	9		2.810	0,77%			2.670	0,73%
Custos de obras a pagar			1	0,00%			2	0,00%
Outras contas a pagar			365	0,10%			512	0,14%
NÃO CIRCULANTE			141.107	38,74%			159.733	43,85%
Valor a pagar CRI	5		141.107	38,74%			159.733	43,85%
TOTAL DO PASSIVO			180.605	49,36%			181.133	49,73%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			371.712	100,00%			364.255	100,00%
Cotas integralizadas	8.a		297.707	81,73%			297.590	81,70%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d		(3.808)	-1,05%			(3.808)	-1,05%
Lucros acumulados			77.813	21,36%			70.473	19,35%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			552.317	151,63%			545.388	149,73%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	nota explicativa	exercício findo em 30/06/2026	exercício findo em 30/06/2025
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Ajuste ao valor justo	5	15.236	2.332
Receita de aluguéis	6	39.380	38.746
Receita venda de imóveis	5	245	
Linearização de aluguel		-	(232)
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários		(443)	1.005
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		3.490	2.344
		57.908	44.195
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
		(10.710)	(11.552)
OUTROS ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS			
Apropriação de rendimentos - LFT		7.162	5.606
Valorização a valor justo - LFT		(440)	1.235
Resultado com título publico - LFT		(36)	13
Resultado de CRI	5. iv	(17.451)	(18.412)
Resultado com operações compromissadas		24	6
Resultado de CDB		31	-
		(6.613)	(8.175)
OUTRAS DESPESAS			
Taxa de administração	10	(2.895)	(2.764)
Taxa de performance	10	(2.897)	(3.739)
Consultoria jurídica	10	(228)	(917)
Manutenção e conservação de imóveis	10	(198)	(303)
Emolumentos e cartório	10	-	-
Outras despesas	10	(3)	(216)
Taxa de fiscalização - CVM	10	(41)	(41)
Auditoria e custódia	10	(67)	(67)
Condomínio	10	(249)	-
Consultoria		(35)	(128)
		40.585	24.468
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
		2.810.193	2.810.193
QUANTIDADE DE COTAS			
	8.a	2.810.193	2.810.193
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$			
		14,44	8,71

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.527.626/0001-47
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Custos de emissão de cotas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Integralização de cotas no exercício	8.a	66.417	-	-	66.417
Custos de emissão de cotas	8.d	-	(403)	-	(403)
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(25.299)	(25.299)
Resultado líquido no exercício		-	-	30.697	30.697
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024		274.236	(2.408)	77.545	349.373
Integralização de cotas no exercício	8.a	24.193	-	-	24.193
Resgate de cotas por devolução de oferta no exercício	8.a	(722)	-	(117)	(839)
Custos de emissão de cotas	8.d	-	(1.400)	-	(1.400)
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(31.423)	(31.423)
Resultado líquido no exercício		-	-	24.468	24.468
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025		297.707	(3.808)	70.473	364.372
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(33.245)	(33.245)
Resultado líquido no exercício		-	-	40.585	40.585
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026		297.707	(3.808)	77.813	371.712

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.527.626/0001-47

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2026	Exercício findo em 30/06/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimento de aluguéis	6	39.426	38.539
Compra e venda de operações compromissadas	5	9.190	-
Resultado com operações compromissadas		24	6
Aquisição de títulos públicos		(118.306)	(174.538)
Venda de títulos públicos		123.866	188.538
Pagamento da taxa de administração	10.a	(2.863)	(2.789)
Pagamento da taxa de performance	10.b	(2.579)	(2.489)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	10.c	(40)	(41)
Pagamento de serviços de manutenção dos imóveis		(609)	(492)
Pagamento de consultoria jurídica		(228)	(917)
Pagamento de provisão para contingências		-	(377)
Demais recebimentos e pagamentos	10.c	(1.473)	(245)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		46.408	45.195
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Recebimento pela venda imóveis		9.000	-
Gastos com propriedade para investimento		(7.601)	(10.755)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		4.148	3.766
Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário		(4.172)	(15.011)
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		3.479	2.344
CAIXA LÍQUIDO APLICADO (CONSUMIDO) NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		4.854	(19.656)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Amortização, Juros e atualização monetária pagos sobre CRI		(18.080)	(16.468)
Resgate de cotas por devolução de oferta		-	(839)
Recebimento bruto pela emissão de cotas	8.a/8.d	-	24.193
Devolução de cotas (direito de preferência não exercido)	8.a/8.d	-	-
Custo de emissão de cotas	8.a/8.d	-	(1.400)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	9	(33.104)	(31.328)
CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		(51.184)	(25.842)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		78	(303)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		70	373
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		148	70

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025**

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo” e/ou “Classe”), inscrito sob o CNPJ nº 32.527.626/0001-47, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de julho de 2018, e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Renda - Gestão Ativa”.

A Classe é destinada a, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais e veículos ou fundos de investimento, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno sobre seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que as cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, na forma do § 2º do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, (a) investidores profissionais (“Investidores Profissionais”), conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2011, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), e (b) investidores qualificados (“Investidores Qualificados”), conforme definidos no artigo 12 da mesma Resolução CVM 30, estes últimos única e exclusivamente mediante negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

O Fundo foi constituído em uma única Classe de Cotas, nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175 de 2022 (“Resolução CVM nº 175/22”).

Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências ao Fundo nestas demonstrações financeiras serão entendidas como referências à única Classe de Cotas constituída, denominada Classe Única do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

A Classe tem por objetivo a participação em empreendimentos imobiliários de uso industrial ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimentos da Classe, sendo certo que a Classe priorizará a aquisição de empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

A gestão da carteira de investimentos da Classe compete à Newport Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

O Fundo contratou a Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda. (“Consultor”) para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários.

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado desde 27 de dezembro de 2019, sob o ticker NEWL11.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FIs regulamentados pelas Instruções CVM nº 175/22 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). O Fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022 em 27 de junho de 2025.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores das propriedades para investimentos e dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser significativamente diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 28 de setembro de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3 DESCRIÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas ao resultado no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$ 148 (2025: R\$ 70).

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Apropriação de rendimentos, valorização a valor justo”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociadas em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários”. Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

Os rendimentos recebidos estão apresentados em “Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários”.

Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo, deduzidos dos ajustes decorrentes dos valores das opções de compra outorgadas aos vendedores dos ativos ao Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

e. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

f. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

h. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

A principal fonte de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

i. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

j. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração do resultado, é calculado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pela quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

k. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

I. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25 faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou a um desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2026 e 2025, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Títulos e valores mobiliários	30/06/2026		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Título de renda fixa			
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	3.073	58.796	Após um ano
Títulos e valores mobiliários	30/06/2025		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Título de renda fixa			
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	3.900	65.655	Após um ano

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a. Cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa

Em 30 de junho de 2026 e 2025, as cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa integrantes da carteira estão assim representados:

	30/06/2025				
	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor de mercado
Cotas de fundos de investimento imobiliário					
CPTS11 - Capitânia Securities II FII	1.577.700	328.558.329	0,4801%	14.680	11.849
CPLG11 - Capitânia Logística I FII	1.150.000	34.345.220	3,35%	11.508	13.018
				26.188	24.867

	30/06/2026				
	Quantidade detida (*)	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor de mercado
Cotas de fundos de investimento imobiliário					
CPTS11 - Capitânia Securities II FII	1.577.700	328.558.329	0,4801%	14.680	11.849
CPLG11 - Capitânia Logística I FII	1.150.000	34.345.220	3,35%	11.508	13.018
				26.188	24.867

(*) Em fato relevante, divulgado em 04 de setembro de 2023, foi comunicado o desdobramento das cotas do CPTS11, segundo a razão de 1 para 10, a realizar-se no fechamento de 25 de setembro de 2023.

Movimentação do exercício

As movimentações ocorridas com os ativos acima estão apresentadas a seguir:

	Cotas de FIIs negociadas em bolsa
Saldo inicial	13.448
Resultado com aplicações em cotas de FIIs	(400)
Saldos em 30/06/2024	13.048
Aquisição de cotas de FIIs	15.011
Venda de cotas de FII	(3.766)
Resultado com aplicações em cotas de FIIs	1.005
Saldos em 30/06/2025	25.298
Aquisição de cotas de FIIs	4.172
Venda de cotas de FII	(4.148)
Resultado com aplicações em cotas de FIIs	(455)
Saldos em 30/06/2026	24.867

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu R\$ 3.490 (R\$ 2.344 – em 30 de junho de 2025) de rendimentos de fundos de investimentos imobiliários.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Imóveis

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento. O Fundo é detentor de 100% de participação nos imóveis abaixo descritos.

Caxias do Sul

Em 22 de outubro de 2019, o Fundo concluiu a aquisição e assinou a Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) do seguinte imóvel logístico-industrial localizado na Estrada RS-122, Caxias do Sul (RS):

- ✓ Imóvel localizado no Município de Caxias do Sul, Estrada Estadual RS-122, nº 32.503, matriculado perante o Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul sob o nº 105.614 (“Imóvel”), atualmente integralmente locado na modalidade atípica para a Companhia Brinox Metalúrgica S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 92.038.108/0001-91 (“Grupo Brinox”), empresa do setor da indústria de transformação e produção de utilidades domésticas. O imóvel tem área construída de 40.719 m² (quarenta mil e setecentos e dezenove metros quadrados).

O valor total pago pelo Imóvel foi de R\$ 82.440 (“Preço”). O valor pago a título de aluguel mensal era de R\$ 790 à época. Com a aquisição, o Fundo tornou-se o único titular do Imóvel e, consequentemente, dos direitos sobre a totalidade das receitas dos aluguéis pagos mensalmente pela locatária. Atualmente o valor pago a título de aluguel mensal é de R\$ 1.073.

Sorocaba

Em 24 de junho de 2021, o Fundo concluiu a aquisição e assinou a Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) do seguinte imóvel localizado Avenida Jerome Case, 2.600, 3º Perímetro de Sorocaba-SP:

- ✓ Imóvel localizado no Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, caracterizado como Galpão A12, integrante do “Condomínio Sorocaba Business Park”, situado na Avenida Jerome Case, 2.600, 3º Perímetro de Sorocaba-SP, Bairro da Boa Vista, descrito na matrícula nº 173.049 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba -SP (“Matrícula”), integralmente ocupado pela Termopoly Industrial e Comercial Ltda. (“Termopoly”), inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.880.396/0001-19, por força de “Instrumento Particular de Locação para fins não residenciais”
- ✓ Em abril de 2022, o Locatário Termopoly apresentou notificação de saída do imóvel. O distrato foi assinado 8 de julho de 2022. Na mesma data, foi firmado contrato de locação com a Sismetall Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.961.060/0001-21.
- ✓ Imóvel com área privativa total coberta de 3.381,910 metros quadrados, área comum coberta edificada de 138,859 metros quadrados e área construída total de 3.520,769 metros quadrados, que somada à área de terreno comum de 4.229,346 metros quadrados, totaliza a área de terreno de 7.106,656 metros quadrados, inscrito na Prefeitura Municipal de Sorocaba-SP, sob o nº 76.33.46.0014.01.000 (“Imóvel”).

Em 19 de dezembro de 2025, o Fundo concluiu a alienação do imóvel Galpão Depósito A12, localizado no Condomínio Sorocaba Business Park, em Sorocaba/SP, pelo valor de R\$ 9.000. O valor contábil do ativo na data da venda era de R\$ 8.605 e as despesas de intermediação totalizaram R\$ 150, resultando em ganho líquido na alienação de R\$ 245, reconhecido no resultado do exercício.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme previsto na escritura de compra e venda, a compradora assumiu integralmente os direitos e obrigações relacionados ao contrato de locação vigente do imóvel, incluindo a sub-rogação na posição de locadora perante a EDGEFY LTDA. Dessa forma, a partir da conclusão da transação, o Fundo deixou de fazer jus às receitas futuras de locação decorrentes do referido imóvel. O valor total pago pelo Imóvel foi de R\$ 6.213 ("Preço"). O valor pago a título de aluguel mensal era de R\$ 49 à época. O valor pago a título de aluguel mensal até a venda era de R\$ 67.

Hypera - Goiânia

Em 08 de abril de 2021, o Fundo assinou o contrato de compra e venda do imóvel logístico-industrial ocupado por empresas de capital aberto, nacionais e multinacionais, localizado no município de Goiânia/GO, na Rua Iza Costa, nº 1.104:

- ✓ Imóvel localizado no município de Goiânia/GO, na Rua Iza Costa, nº 1.104, Ala "A" Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, CEP 74.666-003, com matrícula nº 110.734 do 2º Registro de Imóveis de Goiânia/GO, com área total de terreno de 244.103,70 m², inscrito na Prefeitura Municipal de Goiânia ("Imóvel").

O Fundo se torna titular do direito sobre a receita do aluguel pago mensalmente. O valor pago a título de aluguel mensal era de R\$ 1.740 à época. O imóvel tem atualmente três locatários, Hypera, Falcon (Ontex) e Coty, que pagam a título de aluguel mensal os respectivos valores: R\$ 324, R\$ 1.073 e R\$ 1.073.

O valor total do Imóvel foi de R\$ 231.464 ("Preço"). O Imóvel será pago com recursos próprios, bem como com recursos advindos de emissão de operação de securitização que tenha como lastro eventual pagamento a prazo do Preço. O valor de R\$ 91.464 ("Parcela Equity"), foi pago na Data de fechamento e o restante, no montante de R\$ 140.000 ("Parcela CRI"), será pago em 121 (cento e vinte e uma) parcelas mensais.

Valor Justo

O critério de mensuração desses investimentos é o valor justo.

i. Classificação e critério adotado na mensuração

Os Imóveis estão classificados como propriedade para investimento, imóveis acabados para renda.

Na determinação do valor justo, foi adotado o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, que identifica o valor do ativo com base na capitalização presente da renda líquida futura estimada, considerando cenários viáveis de exploração econômica do imóvel. As premissas de receita de locação foram suportadas por pesquisas de mercado realizadas por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado como base para a definição dos valores locativos de mercado. Os cálculos e análises consideram, entre outros fatores, as características físicas dos imóveis, sua localização, condições de ocupação, receitas contratuais e projetadas, despesas operacionais, vacância, custos de reposição de locatários, taxa de capitalização e taxa de desconto compatíveis com os riscos específicos de cada ativo.

ii. Atualização das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026, os valores justos correspondentes às propriedades para investimento estão suportadas por avaliação externa elaborada pela Newmark Brasil, empresa independente

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

especializada no setor imobiliário (2025: elaborada pela Cushman & Wakefield Brasil, empresa independente especializada no setor imobiliário).

Para determinação do valor justo, foi utilizado o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, considerando os fluxos de caixa futuros projetados dos imóveis, receitas de locação contratadas e estimadas, despesas operacionais, vacância, custos de reposição de locatários, valor residual, taxas de capitalização e taxas de desconto compatíveis com os riscos específicos de cada ativo.

Os principais parâmetros utilizados foram:

Imóvel	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Caxias do Sul	9,75% a.a.	9,00% a.a.
Goiânia (área existente)	9,50% a.a.	9,00% a.a.
Goiânia (área de expansão)	11,00% a.a.	10,00% a.a.

Em relação ao empreendimento Goiânia, o laudo considerou adicionalmente o potencial de expansão do empreendimento, segregando o valor do imóvel existente e o valor associado à área de desenvolvimento futuro.

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

	Caxias do Sul		Sorocaba		Hypera - Goiânia		Composição Final	
	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026
Saldo inicial	136.608	136.935	8.808	8.605	292.790	305.521	438.206	451.061
Custos adicionais	-	-	-	-	10.755	7.451	10.755	7.451
Linearização de aluguel	-	-	-	-	(232)	-	(232)	-
Ajuste a valor justo	327	(595)	(203)	-	2.208	15.831	2.332	15.236
Venda			-	8.605				(8.605)
Saldo no final	136.935	136.340	8.605	-	305.521	328.803	451.061	465.143

iv. Obrigação por aquisição de imóvel

Hypera - Goiânia

Principais características do Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – Séries 392 da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. (“Emissora”)

Características CRIs

- Hypera - Goiânia

Data de emissão
Agente Fiduciário
Código IF B3
Valor total da série
Remuneração
Data de atualização

392

14/05/2021
Vórtx
21E0514204
R\$ 142.350
5,60% a.a.
26 de junho de cada ano

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Características CRIs	392
- Hypera - Goiânia	
Vencimento	28/05/2031
Quantidade de parcelas - Principal	84
Primeira parcela Principal	28/06/2024
Quantidade de parcelas Juros	118
Primeira parcela Juros	30/08/2021
Atualização monetária	IPCA

É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela CCI, que lastreiam a emissão dos CRI, a alienação fiduciária, a conta centralizadora, os recursos decorrentes dos investimentos permitidos, o fundo de reserva e o fundo de despesas segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do patrimônio separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

Com exceção do regime fiduciário, os CRIs não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, no entanto, a HYPERA S.A. ("Cedente") outorgou a Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

O rating não é aplicável para o CRI.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o resultado com a atualização dos CRIs deste empreendimento foi de R\$ 17.451 (em 30 de junho de 2025 - R\$ 18.412).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo realizou pagamento dos CRIs deste empreendimento foi de R\$ 18.080, sendo R\$9.464 de juros e R\$ 8.616 de amortização.

6 RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis. Em 30 de junho de 2026 e de 2025, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de junho de 2026 e junho de 2025, respectivamente.

Descrição	2025	2026
Aluguéis a receber	3.379	3.331

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa tendo em vista a não ocorrência de inadimplências durante o período.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o resultado com aluguéis está demonstrado abaixo:

Descrição	2025	2026
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	38.746	39.380

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e do seu contrato de locação.

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo do regulamento. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 4.500.000 cotas, com valor unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 450.000, em 7 séries, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476/2009, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10 cotas, observada, ainda, a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$ 85.000.

Em 26 de dezembro de 2019, o Fundo encerrou a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. No âmbito desta oferta, foram subscritas 1.454.034 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, com um montante total de R\$145.403, acrescido do custo de distribuição de R\$2,00 (dois reais) por cota.

No âmbito da:

- (i) 1ª Série, foram subscritas 237.758 cotas, no montante total de R\$23.776, as quais foram integralizadas no dia 27 de setembro de 2019;
- (ii) 2ª Série, foram subscritas 52.016 cotas, no montante total de R\$5.201, as quais foram integralizadas no dia 18 de outubro de 2019;
- (iii) 5ª Série, foram subscritas 1.019 cotas, no montante total de R\$102, as quais foram integralizadas no dia 22 de outubro de 2019;
- (iv) 6ª Série, foram subscritas 206.084 cotas, no montante total de R\$20.608, as quais não foram integralizadas; e
- (v) 7ª Série, foram subscritas 957.157 cotas, no montante total de R\$95.716, das quais 565.000 cotas, no montante total de R\$56.500, foram integralizadas, no dia 18 de outubro de 2019. Desta série, não foram integralizadas 392.157 cotas, no montante total de R\$39.216.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Na 1ª Emissão de Cotas foram subscritas e integralizadas 855.793 cotas e as 598.241 cotas restantes não integralizadas foram canceladas.

Além das integralizações de cotas descritas anteriormente, houve um saldo residual do custo da emissão de cotas, no valor de R\$73, que foi adicionado ao patrimônio líquido do Fundo.

Em Ato do Administrador de 04 de novembro de 2020, foi aprovada a possibilidade de emissão de novas cotas do Fundo. Na 2ª Emissão, foram ofertadas 3.438.451 cotas, com valor unitário inicial de R\$101,79 (cento e um reais e setenta e nove centavos) cada, no montante de até R\$350.000, em 7 séries, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476/2009, tendo respeitado o montante mínimo de R\$40.000, correspondente a 392.966 novas cotas.

Em 26 de agosto de 2021, o Fundo encerrou a distribuição pública da 2ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. No âmbito desta oferta, foram subscritas 1.627.632 cotas, no valor de R\$101,79 (cem e um reais setenta e nove centavos) cada uma, acrescido do custo de distribuição de R\$2,04 (dois reais e quatro centavos) por cota, com um montante total de R\$168.997.

No âmbito do (a):

- (i) Direito de preferência, foram subscritas 390.934 cotas, no montante total de R\$40.591, as quais foram integralizadas no dia 5 de fevereiro de 2021;
- (ii) 1ª Série, foram subscritas 177.527 cotas, no montante total de R\$18.433, as quais foram integralizadas no dia 26 de abril de 2021;
- (iii) Não foram subscritas cotas nas 2ª, 3ª, 4ª e 6ª Séries.
- (iv) 7ª Série, foram subscritas 1.059.424 cotas, no montante total de R\$110.000, das quais 609.098 cotas, no montante total de R\$63.242, foram integralizadas, no dia 12 de maio de 2021. Até 30 de junho de 2022, não haviam sido integralizadas 450.326 cotas, no montante total de R\$46.757.

Em 31 de agosto de 2021, houve a redução de 253 cotas da 2ª emissão, referente a devolução de R\$ 26 do direito de preferência não exercido na 2ª emissão de cotas. As 450.326 cotas restantes da 2ª emissão serão integralizadas por meio de chamadas de capital futuras.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Administrador identificou que o montante de R\$1.712 referente ao custo da oferta da 1 a 3ª série da 1ª emissão havia sido registrado indevidamente na rubrica de “Cotas integralizadas” ao invés de “(-) Custos de emissão de cotas”. Por tratar-se de uma simples reclassificação entre contas, a mesma foi efetuada dentro do corrente exercício.

Em 08 de março de 2024 o Fundo anunciou o início da 3ª Emissão de Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a resolução CVM nº 160. A Oferta apresenta valor total de até R\$ 400.000, com quantidade inicial de até 3.565.063. A 3ª emissão será realizada em até 05 séries, com prazo de subscrição de até 180 dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 20 de setembro de 2024, foi celebrada a encerramento da 3ª oferta pública primária de cotas da emissão do Fundo, no qual os titulares de recibos de Cota da 3ª Emissão que efetivaram o pagamento com relação às Cotas da 3ª Emissão por eles subscritas no âmbito da Oferta e indicaram que, em caso de Distribuição Parcial, (a) desejariam subscrever Cotas 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor Total da Oferta; ou (ii) desejariam condicionar a subscrição de Cotas 3ª Emissão à colocação do Valor Total da Oferta, serão devolvidos no dia 20 de setembro de 2024, os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de rendimentos correspondentes a 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do recibo até a Data de Encerramento da Oferta, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes e dos rendimentos já distribuídos; Foram devolvidos 7.219 cotas no valor de R\$ 838.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo não emitiu novas cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo emitiu 209.414 cotas pelo montante R\$ 24.194.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o valor das cotas integralizadas é de R\$ 297.707 e os custos relacionados a emissão de cotas é de R\$3.808, totalizando R\$ 293.899.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a amortização de cotas do Fundo.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos relacionados às emissões de cotas no montante R\$ 1.400 (2024: R\$ 403).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo não incorreu em gastos relacionados às emissões de cotas.

e. Negociações

A partir de 27 de dezembro de 2019, estavam liberadas para negociação o montante total de 855.793 cotas subscritas e integralizadas, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), sob o código de negociação “NEWL11” e código ISIN “BRNEWLCTF004”. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas fazem jus às distribuições de rendimentos em igualdade de condições.

Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês são demonstrados a seguir:

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025**

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Data do fechamento	Valor da cota de fechamento (em R\$)	Data do fechamento	Valor da cota de fechamento (em R\$)
31/07/2025	103,71	31/07/2024	109,92
29/08/2025	104,5	31/08/2024	117,71
30/09/2025	105,48	30/09/2024	108,81
31/10/2025	106,11	31/10/2024	100,84
28/11/2025	108	30/11/2024	103,59
30/12/2025	114,95	31/12/2024	101,45
30/01/2026	117	31/01/2025	93,25
27/02/2026	117,01	28/02/2025	89,45
31/03/2026	106,96	31/03/2025	94,05
30/04/2026	106,99	30/04/2025	100,02
29/05/2026	110,8	31/05/2025	102,75
30/06/2026	104,47	30/06/2025	105,19

9 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Conforme regulamento e Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, o Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, foram apurados rendimentos a distribuir, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2026
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	58.695	65.080
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(34.227)	(24.497)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	24.468	40.584
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(11.718)	(3.331)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	16.408	(13.094)
(+) Receitas apuradas pelo regime de competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	3.172	3.379
(-) Despesas registradas pelo regime de competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(1.337)	(2.181)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	30.993	25.356
Rendimento distribuído	31.423	33.245
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	101,39%	131,11%
Rendimento distribuído no período	28.754	30.435
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	2.670	2.810

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e consultoria imobiliária do Fundo, será devida a taxa de administração, calculada da seguinte forma:

Base de Cálculo da Classe em reais (R\$)	Taxa aplicável em porcentagem (%) sobre Base de Cálculo definida abaixo
Inferior a R\$ 500.000	0,95%
Entre R\$ 500.000 e R\$ 1.000.000	0,85%
Superior a R\$ 1.000.000	0,75%

- (i) Periodicidade: mensal
- (ii) Data de Cobrança: 5º dia útil do mês subsequente ao de referência, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização do capital da Classe.
- (iii) Base de Cálculo da Classe em reais: valor de mercado do Fundo, devendo ser calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração.
- (iv) Valor Mínimo: Deverá ser observado o valor mínimo mensal líquido de impostos de R\$ 130 que será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE").

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.895 (R\$ 2.764 – exercício findo em 30 de junho de 2025).

b. Taxas de performance

O Fundo pagará ao Gestor a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo ("Taxa de Performance") do que exceder 5,0% ao ano, atualizado pela variação acumulada do IPCA, sempre calculado pro-rata temporis ("Benchmark"). O valor devido à título de taxa de performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer.

O primeiro período de apuração da taxa de performance compreenderá o período desde a primeira data de integralização de cotas da 1ª Emissão do Fundo, em 27 de setembro de 2019, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o a despesa com taxa de performance foi de R\$ 2.897 (R\$ 3.739 – exercício findo em 30 de junho de 2025).

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2025		Exercício findo em 30/06/2026	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	369.274	-	366.573	-
Consultoria jurídica	(917)	(0,25)	(228)	(0,06)
Manutenção e conservação de imóveis	(303)	(0,08)	(198)	(0,05)
Outras despesas	(181)	(0,05)	(3)	(0,00)
Taxa de fiscalização - CVM	(41)	(0,01)	(41)	(0,00)
Auditoria e custódia	(67)	(0,03)	(67)	(0,01)
Condomínio	-	-	(249)	(0,07)
Consultoria	(128)	(0,02)	(35)	(0,01)
Total	(1.637)	(0,42)	(821)	(0,22)

11 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo, calculada conforme previsto na Instrução CVM nº516/11 e o patrimônio líquido médio foram os seguintes:

Demonstrativo de rentabilidade	30/06/2026	30/06/2025
a) Valor patrimonial da cota ao final do exercício	132,27	129,66
b) Patrimônio líquido médio	366.573	369.274
c) Rentabilidade percentual média das cotas no exercício	(2,28)	6,72
d) Percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota	11,18	8,63

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio (R\$)	Valor da cota (R\$)	Quantidade de cotas integralizada:	Rentabilidade da cota (%)
30/06/2025	369.274	129,6611	2.810.193	(3,21)
30/06/2026	366.573	132,2712	2.810.193	(2,01)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 148 e R\$ 70, respectivamente, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Despesas com parte relacionada

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, Gestor e/ou ao Consultor, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, consultoria, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

Despesa	Parte Relacionada	2025	2026
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	2.764	2.895
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	5	5
Taxa de Performance	Newport Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	3.739	2.897

Passivo		2025	2026
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	218	251
Taxa de performance a pagar	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	1.448	1.525

13 TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FIs, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o FI que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FI, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, em seu Art. 36, prevê que os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos FIs, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o Art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FIs por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (Art. 40 da IN/RFB nº 1.585/2015).

14 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Newport Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador, do Gestor e da B3.

16 DEMANDAS JUDICIAIS

O Fundo é autor de ação judicial, por meio da qual busca a realização de reparos e adequações em imóvel integrante de sua carteira, abrangendo o sistema de climatização, o Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) e a regularização documental relacionada ao procedimento de desmembramento, permuta e remembramento do empreendimento. Adicionalmente, o Fundo requer o pagamento de multa contratual e o ressarcimento de despesas incorridas com manutenções, projetos e demais gastos relacionados ao imóvel. Em 25 de março de 2025 foi proferida decisão de saneamento do processo, com a definição dos pontos controvertidos e o deferimento de prova pericial de engenharia. Em 30 de junho de 2026, o processo encontrava-se em fase de instrução processual, com a realização das etapas relacionadas à prova pericial judicial. De acordo com a avaliação dos assessores jurídicos do Fundo, a contingência relacionada a eventual sucumbência foi classificada como de perda possível, não tendo sido constituída provisão para contingências.

Adicionalmente, em 30 de junho de 2026, o Fundo figurava no polo passivo de uma ação monitória e de ações trabalhistas relacionadas a prestadores de serviços contratados para execução de obras e manutenções em imóveis integrantes de sua carteira. Com base na avaliação dos assessores jurídicos, todas as demandas apresentavam risco de perda classificado como possível no montante de R\$ 265, razão pela qual não foi constituída provisão para contingências na referida data.

17 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3e, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026 e de 2025:

30/06/2026				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letras Financeiras do Tesouro	58.796	-	-	58.796
Cotas de FII - Bolsa	24.867			24.867
Propriedades para investimento	-	-	465.163	465.103
Total do ativo	83.663	-	465.103	548.806

30/06/2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letras Financeiras do Tesouro	65.665	-	-	65.665
Cotas de FII - Bolsa	25.298			25.298
Propriedades para investimento	-	-	451.061	451.061
Total do ativo	90.953	-	451.061	542.024

19 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/2022, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionado ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Instrumento Particular de Alteração celebrado em 27 de junho de 2025, foram aprovadas as seguintes alterações: (i) adequação do Regulamento do Fundo às disposições da Resolução CVM nº 175/22, incluindo a atualização da Política de Investimentos, a segregação das taxas e a definição das taxas de administração, gestão e distribuição; (ii) contratação da Newport Real Estate Gestora de Recursos Ltda. para exercer a atividade de gestão da carteira do Fundo; e (iii) adoção da limitação de responsabilidade dos cotistas ao valor das cotas subscritas, com consequente atualização dos fatores de risco, inclusão das disposições obrigatórias relacionadas à responsabilidade limitada e alteração da denominação do Fundo e de sua Classe, que passaram a ser denominados, respectivamente, Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Classe Única do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. Em 27 de junho de 2025, foi aprovada a alteração do Regulamento do Fundo com o objetivo de adequá-lo às disposições da Resolução CVM nº 175/22, contemplando, entre outras alterações, a atualização da Política de

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES
AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025**

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos, a segregação das taxas dos prestadores de serviços e a definição das taxas de administração, gestão e distribuição. Na mesma oportunidade, foi aprovada a contratação da Newport Real Estate Gestora de Recursos Ltda. para a gestão da carteira do Fundo e a adoção do regime de responsabilidade limitada dos cotistas ao valor das cotas por eles subscritas, com as consequentes adaptações nas disposições regulamentares e fatores de risco. Adicionalmente, o Fundo passou a ser denominado Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, assim como sua classe única passou a ser denominada Classe Única do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Adicionalmente, em 26 de maio de 2026, o regulamento do Fundo foi alterado para atender ao Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE, passando a prever que as informações relativas à segregação das taxas devidas aos prestadores de serviços são disponibilizadas na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA.

21 EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
14 de julho de 2026	R\$ 2.810
14 de agosto de 2026	R\$ 2.810

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097090/O-4