

ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO
NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 14.793.782/0001-78

Classificação ANBIMA: FII Tijolo Híbrido Gestão Ativa – Outros

Código ISIN: BRNEWUCTF005

Código de Negociação na B3: NEWU11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/[●], em [●]

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido pela CVM em 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliários, inscrito no CNPJ sob o nº 14.793.782/0001-78 (“Fundo”), a **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“Consultor Imobiliário”), **NEWPORT REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 164, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 41.862.387/0001-72, devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 19.010, expedido em 18 de agosto de 2021, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), e a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar, parte, bairro Pinheiros, CEP 05401-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 3.265.699 (três milhões, duzentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto), de classe única, em até 5 (cinco) séries, nominativas e escriturais, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), com valor unitário de R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definida no Prospecto), e R\$ 85,97 (oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até:

R\$ 272.000.069,71

(duzentos e setenta e dois milhões, sessenta e nove reais e setenta e um centavos),
sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e emissão do Lote Adicional

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	23/01/2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	23/01/2026
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	28/01/2026
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	30/01/2026
5.	Início do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	30/01/2026
6.	Início do Período de Subscrição	30/01/2026
7.	Encerramento do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	10/02/2026
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	12/02/2026
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	13/02/2026
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	13/02/2026

11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	18/02/2026
12.	Data Estimada de encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série ⁽³⁾	23/03/2026
13.	Data Estimada de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série ⁽³⁾	24/03/2026
14.	Data Estimada de Integralização da 1ª Série ⁽³⁾	27/03/2026
15.	Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries ⁽³⁾	15/07/2026
16.	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	22/07/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e ao mercado, na forma prevista na Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(3) **CONFORME ESTIPULADO NO ITEM “8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES” NA PÁGINA 52 DO PROSPECTO E NO ITEM “8.4 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 54 DO PROSPECTO, A DATA ESTIMADA DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª SÉRIE, DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 1ª SÉRIE E A DATA ESTIMADA DE INTEGRALIZAÇÃO DA 1ª SÉRIE PODERÃO SER ANTECIPADAS OU POSTERGADAS E INFORMADAS AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA DA DATA ESTIMADA DE REALIZAÇÃO DO 1º PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O GESTOR. AS ALTERAÇÕES DE TAIS DATAS NÃO CONFIGURARÃO EVENTO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA.**

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Fundo, da CVM e da B3, nos websites abaixo indicados:

Administradora: www.bancogenial.com (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://galapagoscapital.com/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida em “2ª Emissão do Newport Renda Urbana FII – NEWU11; e então selecionar “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

Fundo: <http://www.newport-realestate.com/> (neste website clicar em “Nossos Investimentos” e, na seção Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – NEWU11, clicar em “Comunicados” e então selecionar “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (buscar por e acessar “Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “Filtrar” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no “Prospecto da Oferta Pública de Distribuição das Cotas

da 2ª Emissão da Classe Única do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”).

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REGISTRO DA OFERTA FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.

São Paulo, 23 de janeiro de 2026



ADMINISTRADORA



**GESTOR E CONSULTOR
IMOBILIÁRIO**



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL

**Duarte
Garcia**