

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais - Oferta Pública Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão da Classe Única do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	[x] perda do principal	O investimento nas Cotas da 2ª Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	[] responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	[x] falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da 2ª Emissão. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	[x] produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas da 2ª Emissão; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	3.265.699 (três milhões, duzentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) *Sem considerar eventual Lote Adicional, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do volume total da Oferta, correspondente a 816.425 (oitocentas e dezesseis mil, quatrocentas e vinte e cinco)	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos) *Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a R\$ 2,68 (dois reais e sessenta e oito centavos), por Cota da 2ª Emissão, totalizando	Seção 2.5

	R\$ 85,97 (oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos), por Cota da 2ª Emissão	
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	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 *Sem considerar eventual Lote Adicional, correspondente a R\$ 68.000.038,25 (sessenta e oito milhões e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), totalizando o montante de R\$ 340.000.107,96 (trezentos e quarenta milhões, cento e sete reais e noventa e seis centavos)	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	Sim, 25%	Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Ambiente de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão	Seção 2.4
Código de negociação	NEWU11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada Classe de cotas: única Séries de Cotas: até 5 (cinco), exclusivamente para os fins da Oferta	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: Banco Genial S.A. CNPJ: 45.246.410/0001-55 Website: https://www.bancogenial.com/	Capa do Prospecto e Seção 14.1
Gestor	Nome: Newport Real Estate Gestora de Recursos Ltda. CNPJ: 41.862.387/0001-72 Website: http://www.newport-realestate.com/	Seção 14.1

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Os recursos líquidos a serem obtidos com a 2ª Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão, quando efetivamente revertidos para a Classe, utilizados pela Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, na medida em que estes identifiquem e negociem ativos para integrar o patrimônio da Classe que obedçam a Política de Investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas para o Fundo, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, como base para suas recomendações para a Administradora. As informações sobre os ativos em estudo e sobre os critérios de aquisição de Ativos Imobiliários podem ser encontradas no Estudo de Viabilidade, Anexo III do Prospecto. Conforme detalhado no Estudo de Viabilidade e no Regulamento do Fundo, com os	Seção 3.1 e Anexo III

	recursos da 2ª Emissão, a Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, pretende adquirir, em nome da Classe, preferencialmente empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, e outros imóveis comerciais ou institucionais, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à Política de Investimento.	
--	---	--

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais informações
Informações sobre o Gestor	A NewPort Real Estate investe e faz a gestão de ativos imobiliários com visão de longo prazo buscando maximizar o retorno ajustado ao risco para seus investidores. Formada por uma equipe multidisciplinar de profissionais com histórico no mercado imobiliário, a NewPort Real Estate conta com a experiência comprovada de mais de R\$ 12 bilhões de ativos imobiliários investidos e geridos por seus sócios em empresas líderes deste mercado no Brasil e no mundo.	Seção 16.7
Informações sobre o Administrador	A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 400 fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 120 bilhões sob sua administração.	Seção 16.7
Sumário dos Principais Riscos do Fundo		Impacto Financeiro
Riscos do setor imobiliário: O setor imobiliário enfrenta riscos como mudanças macroeconômicas, concorrência, atrasos na construção e dificuldades na comercialização de ativos. Ainda, empresas devem cumprir regulamentações e obter licenças governamentais. O não cumprimento pode resultar em sanções, multas e danos, impactando negativamente os investimentos e a rentabilidade das Cotas.		
Riscos em decorrência do ambiente macroeconômico: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.		
Risco de mercado dos ativos: Os ativos da carteira estão sujeitos a variações nos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, influenciados por fatores políticos e econômicos nacionais e internacionais. Eventos imprevistos podem afetar negativamente as atividades, o valor dos ativos, a rentabilidade dos Cotistas e o preço das Cotas.		

Risco de crédito: Fatores econômicos, políticos e legais podem afetar a solvência de locatários e arrendatários, impactando a rentabilidade, causando perdas financeiras e desvalorização dos ativos, prejudicando os Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco operacional: Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pelo Gestora, de modo que sua rentabilidade depende diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Principais características	Cada Cota da 2ª Emissão corresponde a fração ideal do patrimônio líquido da Classe, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares o direito de participar em quaisquer rendimentos da Classe, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 voto nas Assembleias de Cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do Fundo	☒ indeterminado ☐ determinado	Seção 16.2
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da oferta ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais ☒ Não há restrições à revenda	Seção 7.1

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Quem pode participar da Oferta?	☐ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☐ Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado àqueles que forem Cotistas, no 3º Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 4,40121159030.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Cota da 2ª Emissão, no valor de R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.	Seção 8.9
Como participar da Oferta?	Os Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início e apresentá-los a uma Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.4

Como será feito o rateio?	1ª Série: por ordem de chegada. 2ª a 5ª Séries: discricionário.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento.	Seções 8.2 e 8.4
O ofertante pode desistir da Oferta?	A Oferta é irrevogável e irretratável, observado o disposto no Prospecto.	Seções 7.3 e 8.1
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS, COFINS, CBS e IBS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16.11
Indicação de local para obtenção do Prospecto	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”) 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”) 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 Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”) Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM (neste website buscar por e acessar “Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “Filtrar” e, então, localizar o “Prospecto”)	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da Oferta?	Galápagos Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Capa do Prospecto

	CNPJ: 28.650.236/0001-92 Website: https://galapagoscapital.com	
Outras instituições participantes da distribuição	A Oferta poderá contar, ainda, com a adesão de Coordenadores e Participantes Especiais, os quais irão aderir à Oferta por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e/ou da Carta-Convite, até o Dia Útil anterior ao último Procedimento de Alocação.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de subscrições?	1ª Série: 30/01/26 a 23/03/26. 2ª a 5ª Séries: 30/01/26 a 15/07/26.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	Valor da Cota é correspondente ao valor patrimonial em 30/11/2025.	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	1ª Série: 24/03/26, observada eventual postergação/antecipação. 2ª a 5ª Séries: datas serão divulgadas previamente à alocação.	Seções 5.1 e 8.2.
Qual a data da liquidação da oferta?	1ª Série: 27/03/26. 2ª a 5ª Séries: datas serão divulgadas pelo Coordenador Líder.	Seções 5.1 e 8.2.
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o Dia Útil anterior à Data de Liquidação ou até 3 Dias Úteis após o Procedimento de Alocação, exceto quando liquidação subsequente à alocação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3.	Seções 2.4, 7.1 e 8.6

