

CLASSE ÚNICA DO NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 14.793.782/0001-78

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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 Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 13 de janeiro de 2017, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da Classe Única do **NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.793.782/0001-78 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), em observância às disposições constantes da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), comunicam aos cotistas da Classe e ao mercado em geral que, nesta data, foi formalizado o ato da Administradora (“Ato do Administrador”), nos termos do Artigo 7.2 do Anexo do Regulamento, datado de 27 de junho de 2025, devidamente registrado junto à CVM (“Regulamento”), que aprovou a emissão e a realização da distribuição primária das cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe (“Cotas da 2ª Emissão” e “2ª Emissão”, respectivamente), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, as quais estão descritas abaixo e no Ato do Administrador:

Número da Emissão A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe.

Valor Total da Oferta A Oferta será de, inicialmente, até 3.265.699 (três milhões, duzentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) Cotas da 2ª Emissão, perfazendo o montante total de 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, podendo o Valor Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais

(conforme abaixo definidas).

Ambiente da Oferta A Oferta e sua liquidação serão realizadas na B3 e no Escriturador, conforme o caso.

Destinação dos Recursos 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 obedeçam a Política de Investimento da Classe e estejam alinhados com as estratégias definidas para a Classe, 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, com os 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.

Nesta data, o Fundo **não possui** ativos ou ativos de liquidez pré-determinados para aquisição com recursos decorrentes da Oferta. Não obstante, na presente data, o Fundo está conduzindo processos de aquisição, incluindo diligências de imóveis prontos e ocupados.

Foram firmados instrumentos preliminares e não vinculantes com os proprietários de tais ativos, que contemplam cláusulas de exclusividade e confidencialidade que impedem a divulgação de informações mais detalhadas acerca de tais ativos neste Prospecto, de modo que as demais condições dos potenciais negócios serão

divulgadas oportunamente, por meio de Fato Relevante e/ou relatórios a serem disponibilizados pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário.

ASSIM, CASO A CLASSE VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS DESCRITOS OU NÃO NO ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE, CONFORME EXIGIDO PELA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. TAL FATO **NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA**, ASSIM COMO **NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO** A COTISTAS PREFERENCIALISTAS E/OU INVESTIDORES QUE TENHAM FORMALIZADO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E/OU COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.

Não é possível afirmar que os ativos mencionados acima serão efetivamente adquiridos pela Classe, visto que tais aquisições dependem da verificação de certas condições ainda não implementadas. Adicionalmente, na data do Prospecto, exceto pelos instrumentos preliminares e não vinculantes firmados com os proprietários dos ativos mencionados no Estudo de Viabilidade, não foi celebrado nenhum outro instrumento visando à aquisição de ativos, de modo que a destinação de recursos ora descrita é **meramente estimada**.

Ou seja, caso não seja possível adquirir um ou mais ativos mencionados no Estudo de Viabilidade, a Classe utilizará parte ou até a mesmo a totalidade dos recursos captados por meio da Oferta, na aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimentos (ou, até mesmo, na aquisição de Ativos de Liquidez).

ASSIM, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE **NÃO EXISTEM** ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA E QUE É POSSÍVEL QUE A **TOTALIDADE** DOS RECURSOS CAPTADOS SEJAM APLICADOS EM OUTROS ATIVOS (OU ATÉ MESMO EM ATIVOS DE LIQUIDEZ) NÃO PREVISTOS NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

**Quantidade de Cotas
da 2ª Emissão**

Inicialmente, até 3.265.699 (três milhões, duzentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) Cotas da 2ª Emissão, podendo ser (i) aumentado em

virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo.

Montante Mínimo da Oferta Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 2ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.047,27 (dez milhões, quarenta e sete reais e vinte e sete centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 120.063 (cento e vinte mil e sessenta e três) Cotas da 2ª Emissão.

Cotas do Lote Adicional O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Consultor Imobiliário, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), correspondente a 816.425 (oitocentas e dezesseis mil, quatrocentas e vinte e cinco) Cotas da 2ª Emissão (“Cotas Adicionais”). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 340.000.107,96 (trezentos e quarenta milhões, cento e sete reais e noventa e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Direitos, vantagens e restrições das Cotas As Cotas da 2ª Emissão: (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da 2ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia de Cotistas da Classe, observado o disposto no Regulamento.

Preço de Emissão	O valor unitário por Cota da 2ª Emissão será de R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos), definido de acordo com o Artigo 7.2.1, inciso (i), do Anexo ao Regulamento, fixado com base no preço da Cota Patrimonial da Classe apurada em 30 de novembro de 2025, ao qual será acrescido o Custo Unitário de Distribuição.
Custo Unitário de Distribuição	Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, um custo equivalente a 3,22% (três inteiros e vinte e dois centésimos por cento) por Cota da 2ª Emissão, correspondente a R\$ 2,68 (dois reais e sessenta e oito centavos) (" <u>Custo Unitário de Distribuição</u> "), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 2ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 85,97 (oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos) por Cota da 2ª Emissão (" <u>Preço de Aquisição</u> "), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência.
Número de Séries	A 2ª Emissão será realizada em até 5 (cinco) séries, sendo certo que, conforme o disposto no Artigo 2.10, inciso XIV, do Regulamento, a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas. As Cotas da 2ª Emissão objeto da: (a) 1ª (primeira) série, serão integralizadas à vista, na data especificada no Cronograma Estimativo da Oferta, observada a possibilidade de antecipação ou postergação de tal data, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Gestor e com o Consultor Imobiliário (respectivamente, " <u>1ª Série</u> " e " <u>Data Estimada de Integralização da 1ª Série</u> "); (b) 2ª (segunda) série, serão integralizadas até 6 (seis) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série (" <u>2ª Série</u> "), conforme chamada de capital realizada pela Administradora, mediante orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, na forma prevista nos Compromissos de Investimento firmados pelos investidores (" <u>Chamada de Capital</u> "); (c) 3ª (terceira) série, serão integralizadas até 12 (doze) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série (" <u>3ª Série</u> "), conforme Chamada de Capital; (d) 4ª (quarta) série, serão integralizadas até 18 (dezoito) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série (" <u>4ª Série</u> "), conforme Chamada de Capital; e (e) 5ª (quinta) série, serão integralizadas até 24 (vinte e quatro) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série, conforme Chamada de Capital

("5ª Série", que quando referida em conjunto com a 1ª Série, a 2ª Série, a 3ª Série e a 4ª Série, "Séries").

Sem prejuízo da alocação do percentual de 50% (cinquenta por cento) das Cotas da 2ª Emissão prioritariamente à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definida), não há quantidades de Cotas da 2ª Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries.

Investimento Mínimo O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota da 2ª Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 85,97 (oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição ("Investimento Mínimo"). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da 2ª Emissão.

Condições Precedentes O cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de determinadas condições precedentes ("Condições Precedentes"), consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil.

Data de Emissão Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas da 2ª Emissão será a respectiva data de liquidação.

Regime de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão As Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 2ª Emissão.

Formador de Mercado O Fundo não contará com atividades de Formador de Mercado.

Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas da 2ª Emissão deverão ser integralizadas, observado o Cronograma Estimativo da Oferta: (1) com relação ao Direito de Preferência, à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; (2) com relação às Cotas da 1ª Série, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Aquisição, na Data Estimada de Integralização da 1ª Série (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado); e (3) com relação às demais Séries, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Aquisição, conforme Chamadas de Capital (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado, se durante o Período de Subscrição).
Coordenador Líder	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 ("<u>Coordenador Líder</u>").
Instituições Participantes da Oferta	O processo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de formalização do Termo de Adesão (abaixo definido) e também por meio do envio de carta convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("<u>Coordenadores</u>" e "<u>Participantes Especiais</u>", que, em conjunto com o Coordenador Líder, "<u>Instituições Participantes da Oferta</u>"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a contratação dos Coordenadores e das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("<u>Termo de Adesão</u>"), até o Dia Útil anterior ao último Procedimento de Alocação.
Público-Alvo da Oferta	As Cotas da 2ª Emissão são destinadas a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("<u>Resolução CVM 30</u>"), isto é: (a) investidores profissionais, conforme definidos no

artigo 11, da Resolução CVM 30, ou seja, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar, pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, fundos de investimento, assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios, investidores não residentes e fundos patrimoniais; (b) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (c) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (em conjunto, “Investidores Qualificados” ou “Investidores”). Adicionalmente, poderão participar da Oferta as Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo), observado que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) serão

considerados: (1) “Investidores Não Institucionais”, os Investidores Qualificados que sejam pessoas naturais e que realizem Termo de Aceitação no montante de até R\$ 999.979,74 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e setenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade; e (2) “Investidores Institucionais” os demais Investidores que não se enquadrem na definição de Investidores Não Institucionais.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder, dos Coordenadores e dos Participantes Especiais; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Administradora e do Gestor, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder, aos Coordenadores e aos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Participantes Especiais, a Administradora e o Gestor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores, pelos Participantes Especiais, pela Administradora, pelo Gestor, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Prazo da Oferta

A subscrição das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da

Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), observado o disposto abaixo e o Cronograma Estimativo da Oferta previsto no Prospecto (“Período de Distribuição”).

Plano de Distribuição	O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar (i) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (ii) que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os termos previstos no Contrato de Distribuição.
Direito de Preferência	Nos termos do Artigo 7.2, inciso (ii), do Anexo ao Regulamento, a 2ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas (“ <u>Direito de Preferência</u> ” e “ <u>Data-Base</u> ”, respectivamente). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas da Classe que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 4,40121159030. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no Cronograma Estimativo da Oferta.
Cessão do Direito de Preferência	Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das Cotas da 2ª Emissão. A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao Escriturador, que será o responsável por tal transferência e pela verificação da adequação do cessionário ao público-alvo da Oferta.
Cotas Remanescentes	Após o procedimento descrito acima, a quantidade de Cotas da 2ª Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Oferta Não Institucional	As Cotas da 1ª Série serão alocadas, exclusivamente, para os Investidores Não Institucionais que formalizem Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com a ordem de chegada (“ <u>Oferta Não</u>

Institucional”). Assim, caso o total das Cotas da 1ª Série objeto das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), todas as intenções de investimento não canceladas serão integralmente atendidas, e as Cotas da 2ª Emissão remanescentes serão destinadas às demais Séries, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da 1ª Série correspondente às intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será observado o procedimento previsto no Prospecto (“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”).

Oferta Institucional

A totalidade das Cotas que venha a ser alocadas entre a 2ª e a 5ª Séries poderão ser subscritas por quaisquer Investidores Institucionais e, eventualmente, por Investidores Não Institucionais, em quaisquer montantes, que formalizem Termo de Aceitação e/ou ordens de investimento junto à qualquer Instituição Participante da Oferta (“Oferta Institucional”). Os Investidores que tenham interesse na aquisição de Cotas objeto da Oferta Institucional serão alocados, prioritariamente, por ordem de chegada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Consultor Imobiliário, não obstante, o Coordenador Líder terá discricionariedade para aceitar e ratear as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores no âmbito da Oferta Institucional, nos montantes individuais que, em comum acordo com o Gestor e o Consultor Imobiliário, melhor atendam aos objetivos da Oferta e da Classe, podendo levar, ainda, em consideração a relação que mantém com determinados Investidores (“Critério de Colocação da Oferta Institucional”).

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, observada a recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 2ª Emissão, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por

Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado em cada uma das Séries, devendo ser observado o Investimento Mínimo (“Procedimento de Alocação”). O Procedimento de Alocação das Cotas da 1ª Série será conduzido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a B3.

Taxa de ingresso e taxa de saída Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Liquidação da Oferta A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência, e dos Investidores se dará na respectiva Data de Liquidação, conforme datas previstas no Cronograma Estimativo da Oferta e conforme Chamadas de Capital, desde que cumpridas as Condições Precedentes, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta Nos termos do art. 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta e aos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência, por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediária por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando

verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Fundo, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta ou Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor ou Cotista revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso: (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos art. 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores e aos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores e pelos Cotistas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

**Informações
Adicionais**

MAIORES INFORMAÇÕES E AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO, DA OFERTA E DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO ENCONTRAM-SE DESCRITAS NO PROSPECTO.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos 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 na B3 e 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 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 Administrador, do Fundo, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(3) CONFORME ESTIPULADO NA SEÇÃO “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, O GESTOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO. AS ALTERAÇÕES DE TAIS DATAS NÃO CONFIGURARÃO EVENTO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo, no Ato do Administrador e no Prospecto.

Todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, 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).

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

O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.

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.

BANCO GENIAL S.A.

