

**NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 14.793.782/0001-78**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 do auditor 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 nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, 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. 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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, a Classe mantinha, em 31 de dezembro de 2025, propriedade para investimento no montante de R\$ 43.562 mil, correspondentes a 63,02% de seu patrimônio líquido, mensurado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento da Classe é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte do Administrador. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pelo Administrador da Classe na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações financeiras da Classe.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pelo Administrador da Classe, são aceitáveis para suportar a mensuração do valor justo da propriedade para investimento da Classe, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades do Administrador da Classe pelas demonstrações financeiras

O Administrador 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, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de a Classe continuar operando e 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 o Administrador pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor 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 detecta 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 de uma 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 pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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.

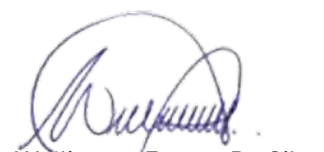
Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, 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.

São Paulo, 31 de março de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Valores em Milhares de Reais

ATIVO		31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL	
CIRCULANTE	Notas	Quantidade	26,164	26,10	4,575	5,74
Disponibilidades			308	0,45	351	0,61
Bancos conta movimento			308	0,45	351	0,61
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			2.351	3,43	2.649	4,61
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	4	28.837	2.351	3,43	2.649	4,61
Cotas de fundos de investimentos imobiliários			8.269	12,06	1.277	2,22
HGRU11 - FII CSHG URB	6		-	-	1.277	2,22
FII MAX RET (MAXR11)		130.235	8.269	12,06	-	-
Rendas a receber			15.236	22,22	298	0,52
Valores a receber de aluguel	5		232	0,34	298	0,52
Valores a receber venda de imóvel			15.004	21,88	-	-
NÃO CIRCULANTE			43.562	75,60	53.200	94,90
INVESTIMENTO			43.562	75,60	53.200	94,90
Propriedades para investimento	6		43.562	63,54	53.200	92,68
Imóveis para renda			43.562	63,54	53.200	92,68
Edifício Suarez Trade			-	-	17.100	29,79
Edifício Empresarial Center I			22.098	32,23	19.350	33,71
Edifício Empresarial Center II			21.464	31,31	16.750	29,18
TOTAL DO ATIVO			69.726	101,70	57.775	100,64
PASSIVO						
CIRCULANTE			1.167	1,70	367	0,65
Encargos a pagar			1.167	1,70	367	0,65
Amortização a pagar			4	0,01	4	0,01
Taxa de administração a pagar			106	0,15	113	0,20
Provisão de caução			238	0,35	155	0,27
Auditoria e custódia a pagar			-	-	-	-
Rendimentos a distribuir	10		819	1,19	90	0,16
Outros valores a pagar			-	-	5	0,01
TOTAL DO PASSIVO			1.167	1,70	367	0,65
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			68.559	100,00	57.408	100,00
Cotas integralizadas	12		74.200	108,23	74.200	129,25
Custos relacionados à emissão de cotas			(2.454)	(3,58)	(2.454)	(4,27)
Reservas			1.331	1,94	1.331	2,32
Amortização de cotas	12		(15.000)	(21,88)	(15.000)	(26,13)
Rendimentos distribuídos			(42.273)	(61,66)	(40.327)	(70,25)
Lucros Acumulados			52.755	76,95	39.658	69,08
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO			69.726	101,70	57.775	100,65

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ N°: 14.793.782/0001-78****Administrado por: Banco Genial S.A.****CNPJ n° 45.246.410/0001-55****DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS****Valores em Milhares de Reais**

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5	4.018	3.582
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento		7.462	4.358
Resultado na venda de propriedade para investimento		7.617	-
Despesas de condomínio		-	(809)
Compensação de caução		-	30
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(22)	(239)
Rendimentos de fundos imobiliários		177	132
Receita financeira de correção de Venda		(109)	-
Taxa de reestruturação de venda		(3.128)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		16.015	7.054
Outros Ativos Financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		430	234
Operações compromissadas		11	-
Receitas / (despesas) operacionais		(3.359)	(2.251)
Taxa de administração	14	(1.210)	(1.224)
Auditoria e custódia		(120)	(68)
Despesas de consultoria		(5)	(19)
Despesas com advogados		(88)	(139)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(14)
Despesas tributárias		(615)	(716)
Despesas com laudo		-	(30)
Outras despesas/receitas operacionais		(1.250)	(41)
Taxa de Gestão		(58)	
Lucro líquido do exercício		13.097	5.037
Quantidade de cotas integralizadas		742.000	742.000
Lucro/Prejuízo do exercício por cota - R\$		0,0177	0,0068

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78

Administrado por: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reservas	Amortização de cotas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(37.804)	31.379	51.652
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	3.242	3.242
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(1.751)	-	(1.751)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(39.555)	34.621	53.143
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	5.037	5.037
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(772)	-	(772)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(40.327)	39.658	57.408
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	13.097	13.097
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(1.946)	-	(1.946)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(42.273)	52.755	68.559

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78****Administrado por: Banco Genial S.A.****CNPJ nº 45.246.410/0001-55****DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - Método direto****Valores em Milhares de Reais**

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	4.080	3.583
Manutenção e conservação das propriedade de Investimento	-	-
Resultado de cotas de fundos de investimento	430	234
Pagamento de taxa de administração	(1.218)	(1.209)
Pagamento de auditoria e custódia	(108)	(49)
Pagamento serviços técnicos especializados	-	-
Pagamento de consultoria imobiliária	(66)	(53)
Pagamento de despesas com advogados	(88)	(119)
Pagamento de fiscalização CVM	(13)	(13)
Pagamento de tributos	(682)	(716)
Pagamento de taxas condominiais	(1.119)	(802)
Recebimento de caução	65	155
Pagamento de taxa de gestão	(58)	-
Pagamento de outras despesas	(26)	(90)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.197	921
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Rendimentos de fundos imobiliários	202	132
Aquisição e Venda de cotas de Fundos imobiliarios	(7.022)	-
Gastos com propriedades para investimento	-	(2)
Taxa de reestruturação de venda	(3.128)	-
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	9.605	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(343)	130
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.216)	(1.127)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.216)	(1.127)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(362)	(76)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	3.000	3.076
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	2.659	3.000
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(341)	(76)
Reconciliação do lucro líquido e fluxo de caixa operacional		
Resultado líquido do exercício	13.097	5.037
Conciliação do resultado contábil com o valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo	(11.951)	(4.358)
Variação ativos financeiros	-	566
Variação em contas a receber	66	1
Variação em contas a pagar	71	(220)
Outros valores	(86)	(105)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais:	1.197	921

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1 Contexto operacional

O Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “Classe”), inscrito no CNPJ sob o nº 14.793.782/0001-78, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e de seu Anexo Normativo III, que regem integralmente o funcionamento dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 da Classe e que busquem retorno sobre seus investimentos de risco no longo prazo.

A Classe tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional 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 investimento da Classe, sendo certo que a Classe irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Nos termos da Resolução CVM nº 175/22, a Classe foi estruturada em uma única Classe de Cotas, razão pela qual todas as referências a Classe, para fins destas demonstrações financeiras, devem ser entendidas como referências à sua Classe Única, que não possui subclasses.

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

A Classe tem como público-alvo investidores em geral.

Os investimentos da Classe não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pela Classe Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FII's 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”). A Classe foi adaptada 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 FII's 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.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Na elaboração das demonstrações financeiras da Classe, 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 da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser significativamente diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador da Classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Descrição das Políticas Contábeis Materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como 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) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como 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.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pela Classe para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por montante de R\$ 2.659 (2024 – R\$ 3.000).

d. Cotas de fundos de renda fixa

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

e. Cotas de fundos de investimentos imobiliários

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

f. 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 pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescido o custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

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

g. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros da Classe são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados a valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, os instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. 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 associados a ele.

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

h. Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. 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 engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura, entre outros.

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são 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.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

i. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis da Classe são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

j. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e à mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

k. Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

(i) 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 desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto que aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

l. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Títulos para Negociação	31/12/2025			31/12/2024		
	Quantidade	Custo	Valor Mercado	Quantidade	Custo	Valor Mercado
Cotas de fundo de renda fixa						
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	28.837	2.307	2.351	37.328	2.371	2.649
Total de títulos e valores mobiliários		2.307	2.351		2.371	2.649

Referem-se a cotas de Fundo de Investimento com liquidez diária e prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5 Rendas a receber

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os valores que compõem o Contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram indícios para constituição de provisão para perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa.

Prazo	2025	2024
A vencer – aluguéis	232	298
Total	232	298

Os aluguéis são contabilizados no resultado da Classe conforme regime de competência. As receitas auferidas e as movimentações de aluguéis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram as seguintes:

Descrição	2025	2024
Saldo a receber de aluguéis	232	298
Recebimentos no exercício corrente	4.080	3.583
Recebimentos de exercício anterior	(294)	(299)
Receitas de aluguéis por competência	4.018	3.582

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Propriedades para investimento

(a) Imóveis para renda Imóvel:

Imóvel: Edifício Suarez Trade

Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº 450 - salas 1.201, 1.202, 1.401, 1.402, 1.501, 1.502, 1.601, 1.602, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 - Salvador - BA.

Metragem:

Área Privativa Total: 4.620 m² (doze salas com 385 m² cada)

Área do Terreno: 6.274 m²

Estágio: Salas 1.201, 1.202, 1.602, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 desocupadas, as demais estão ocupadas.

Imóvel: Edifício Empresarial Center I

Endereço: Rua Padre Carapuceiro nº 733 loja, sobreloja, salas 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401 e 402, Loja e Sobreloja - Recife - PE

Metragem:

Área Privativa Total: 4.248,56 m² (oito salas com 231,25 m² cada, sobreloja com 947,28 m² e loja com 1.451,28 m²)

Área do Terreno: 4.186,10 m²

Estágio: loja e sobreloja desocupadas, as demais salas estão locadas.

Imóvel: Edifício Empresarial Center II

Endereço: Rua Antônio Lumack do Monte, 96, salas 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301, 1.302, 1.401 e 1.402 - Boa Viagem - Recife - PE.

Metragem:

Área Privativa Total: 4.035,06 m² (oito salas (1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301 e 1.302) com 339,67 m² cada e duas salas (1401 e 1402) com 658,85 m² cada.

Área do Terreno: 2.850 m²

Estágio: Todas as salas estão locadas.

(b) Valor justo

Os imóveis foram adquiridos em 11 de maio de 2012 e estão avaliados pelo seu valor justo.

Em dezembro de 2025, os laudos de avaliação foram elaborados pela Newmark Brasil – Valuation & Advisory, que utilizou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Capitalização da Renda, de acordo com os critérios estipulados nas normas da ABNT (NBR 14.653-1), do IBAPE (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos) e Instrução CVM nº 175. ABNT, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-4. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory integra grupo internacional atuante na prestação de serviços imobiliários. A empresa conta com profissionais especializados que atuam de forma técnica e independente na elaboração de avaliações e pareceres, observando práticas reconhecidas de mercado e metodologias adequadas, com foco na determinação do valor imobiliário para fins de análise por ocupantes, proprietários e investidores.

Em 31 de dezembro de 2025, o fluxo de caixa futuro dos imóveis foi descontado a uma taxa de 11,50% ao ano, que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. E a taxa de cap rate utilizada foi de 10,50% ao ano.

Em dezembro de 2024, os laudos de avaliação foram elaborados pela Colliers Internacional do Brasil, que utilizou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Capitalização da Renda, de acordo com os critérios estipulados nas normas da ABNT (NBR 14.653-1), do IBAPE (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos) e Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008. ABNT, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-4. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Colliers é uma empresa global e líder em serviços imobiliários e gestão de investimentos, com operações em 68 países, seus especialistas trabalham de forma colaborativa, provendo consultoria estratégica e serviços para gerar valor imobiliário para ocupantes, proprietários e investidores.

Em 31 de dezembro de 2024, o fluxo de caixa futuro dos imóveis foi descontado a uma taxa de 9,75% ao ano, que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. E a taxa de cap rate utilizada foi de 8,50% ao ano.

(c) Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos nos exercícios está descrita a seguir:

31/12/2025

Edifício	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Recebimento pela Venda	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Suarez Trade	11/05/2012	17.100	(17.100)	-	-	-
Empresarial Center I	11/05/2012	19.350	-	-	2.748	22.098
Empresarial Center II	11/05/2012	16.750	-	-	4.714	21.464
		53.200	(17.100)	-	7.462	43.562

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31/12/2024

Edifício	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Suarez Trade	11/05/2012	15.560	-	1.540	17.100
Empresarial Center I	11/05/2012	17.420	-	1.930	19.350
Empresarial Center II	11/05/2012	15.860	2	888	16.750
		48.840	2	4.358	53.200

Em 30 de abril de 2024 foi divulgado Fato Relevante para informar que a Classe firmou distrato do contrato de locação referente ao conjunto nº 1202 do Edifício Suarez Trade. Em função do distrato a locatária realizou pagamento de R\$ 39, registrado na rubrica de receitas de aluguéis.

Em 29 de julho de 2024 foi divulgado Fato Relevante para informar que a Classe celebrou um novo contrato de locação com empresa que atua no setor de saúde para uso não residencial do conjunto nº 1601 do Edifício Suarez Trade.

Em 25 de junho de 2025, a Classe celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, referente à alienação de 12 conjuntos comerciais localizados no Edifício Suarez Trade, em Salvador/BA, conforme matrículas nº 17.557 a 17.568 do 6º CRI/BA, pelo valor total de R\$ 24.717, sendo pagos da seguinte forma:

R\$ 7.500.000,00 pagos a título de sinal, no prazo de 31 dias;

R\$ 17.217.000,00 pagos em 35 parcelas mensais de R\$ (434.771,42), corrigidas pelo IPCA;

R\$ 2.000.000,00 pagos como parcela final, até 30 dias após o vencimento da última parcela.

A transferência definitiva da propriedade ocorrerá mediante quitação integral do preço e lavratura da Escritura de Compra e Venda. Até esse momento, a Compradora receberá posse provisória, assumindo despesas condominiais e tributos, enquanto receitas de locação e despesas de ocupação serão objeto de compensação mensal conforme previsto contratualmente. O contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observando-se o direito de preferência dos locatários, sem prejuízo das obrigações e garantias ali definidas.

(d) Manutenção e reparos de imóveis para renda

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve despesas de manutenção e reparos de imóveis. Sendo assim, não houve utilização da reserva estatutária para o pagamento de tal gasto, permanecendo o saldo de R\$ 1.331.

A reserva estatutária foi constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira da Classe, devendo ser comunicado previamente aos cotistas a utilização desta reserva.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A referida reserva ocorre por meio da retenção de até 5% do valor a ser distribuído aos cotistas nos semestres. Entende-se por despesas extraordinárias, aquelas que se refiram aos gastos não rotineiros de manutenção dos imóveis, enumeradas no parágrafo único do art. 22 da lei do inquilinato, nº 8.245 de 1991.

ii. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Fundo/código	31/12/2025			31/12/2024	
	Quantidade	Participação da Classe	Valor Mercado	Participação da Classe	Valor Mercado
FII CSHG URB (HGRU11)	-	-	-	0,05	1.277
FII MAX RET (MAXR11)	130.235	0,12	8.269	-	-

A Classe Imobiliário Patria Renda Urbana FII foi constituído em janeiro de 2018 e tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento.

Sua política de investimentos consiste na aplicação de recursos para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial.

A Classe Imobiliário Patria Renda Urbana FII é administrado pelo Banco Genial S.A.

A Classe Imobiliário Max Ret Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituída com a finalidade de investir em empreendimentos imobiliários urbanos destinados ao uso comercial e institucional, visando à geração de renda por meio da alienação, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu portfólio.

A política de investimentos da Classe prevê a aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários prontos, imóveis em desenvolvimento ou terrenos, com foco preponderante em ativos voltados ao uso comercial, especialmente varejista, observadas as diretrizes estabelecidas em seu regulamento.

A Classe Imobiliário Max Ret FII é administrada pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, responsável pela administração fiduciária do Fundo

7 Gerenciamento de riscos

a. Tipos de riscos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

A Classe está exposta às condições macroeconômicas brasileiras. Alterações significativas na política monetária, fiscal, cambial e regulatória podem gerar impactos adversos sobre o valor dos Ativos, sobre os fluxos de caixa decorrentes das locações e, consequentemente, sobre a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Oscilações de juros, inflação, variações cambiais, restrições de crédito, instabilidade política e social ou mudanças estruturais no ambiente econômico podem afetar diretamente o desempenho da Classe e de seus investimentos.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de Liquidez

Por ser constituída na forma de condomínio fechado, a Classe não admite resgates de Cotas. A liquidez no mercado secundário pode ser reduzida, podendo o Cotista enfrentar dificuldade para negociar suas Cotas, inclusive com possibilidade de permanecê-las por prazo indeterminado.

Risco de Propriedade dos Imóveis

A titularidade das Cotas não confere ao Cotista direito real sobre imóveis específicos. Os direitos são exercidos de forma coletiva e proporcional sobre o patrimônio da Classe como um todo, conforme previsto na regulamentação.

Oscilação de Preços e Risco de Precificação

O valor das Cotas pode oscilar conforme as avaliações dos Ativos Imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira, bem como em razão de condições de mercado. A ausência de mercado organizado para imóveis pode gerar subjetividade nas avaliações e divergência entre laudos, impactando o valor patrimonial da Classe.

Risco de Crédito

A Classe está exposta ao risco de crédito de locatários e contrapartes. Inadimplência, não renovação contratual, rescisões unilaterais ou dificuldades financeiras de terceiros podem afetar a geração de receita e, consequentemente, os rendimentos distribuídos.

Riscos Operacionais

A Classe depende da atuação do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário e demais prestadores. Erros operacionais, falhas de processos, descumprimentos contratuais ou inadequações nos controles internos podem gerar prejuízos.

Risco Normativo e Tributário

Alterações na legislação tributária, regulatória ou interpretativa podem afetar a tributação aplicável à Classe ou aos Cotistas. Mudanças podem reduzir rendimentos distribuídos, alterar custos operacionais ou modificar práticas contábeis vigentes.

Risco Jurídico

Mudanças jurisprudenciais, disputas judiciais, interpretações regulatórias divergentes ou contingências relacionadas a imóveis podem impactar negativamente o patrimônio da Classe.

Despesas Extraordinárias

Imóveis podem demandar despesas não recorrentes, tais como benfeitorias, reparos estruturais, custos trabalhistas ou adequações exigidas por órgãos públicos, impactando o caixa e os rendimentos distribuíveis.

Risco de Rentabilidade

A rentabilidade das Cotas é variável e depende diretamente do desempenho dos Ativos Alvo e do resultado operacional da Classe, não havendo promessa ou garantia de retorno. As aplicações não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário nem do FGC.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8 Instrumentos financeiros derivativo

A Classe poderá, mediante prévia recomendação do Consultor Imobiliário, contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

9 Negociação de cotas da Classe

As cotas da Classe são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código NEWU11.

Nos exercícios foram negociadas aos preços de fechamento efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

2025		2024	
Data	Preço de Fechamento em R\$	Data	Preço de Fechamento em R\$
Janeiro	76,18	Janeiro	75,00
Fevereiro	72,98	Fevereiro	75,88
Março	75,99	Março	75,88
Abril	77,04	Abril	77,84
Maio	90,00	Maio	82,00
Junho	79,99	Junho	74,80
Julho	79,84	Julho	80,44
Agosto	95,00	Agosto	79,98
Setembro	95,99	Setembro	78,99
Outubro	96,94	Outubro	76,19
Novembro	103,65	Novembro	78,20
Dezembro	105,00	Dezembro	88,69

10 Política de distribuição dos resultados

A Classe, de acordo com a Lei nº 9.779/99, artigo 1º, distribui mensalmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa. A Lei nº 12.024/2009, de acordo com o artigo 15, deu nova redação ao artigo 16-A da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, alterando a compensação do imposto de renda retido na fonte das aplicações financeiras efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário.

A compensação do imposto de renda deverá ser efetuada proporcionalmente à participação dos cotistas pessoas jurídicas e pessoas físicas não sujeitas à isenção do IR.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pela Classe, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 CNPJ Nº 14.793.782/0001-78
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
 (CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em
 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe efetuou a distribuição de resultados no montante de R\$ 1.946 (2024: R\$ 772), proveniente do lucro líquido financeiro originado por suas atividades operacionais.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	Semestre findo em 31/12/2025	Semestre findo em 30/06/2025	Semestre findo em 31/12/2024	Semestre findo em 30/06/2024
Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	12.474	623	4.704	333
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(12.274)	(324)	(4.656)	(296)
Ajuste a valor justo e resultado na venda	(12.042)	-	(4.358)	-
Aluguéis a receber do semestre/exercício	(232)	(324)	(298)	(296)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	382	132	414	438
Passivo circulante	106	98	113	98
Ajuste a valor justo	-	-	-	-
Lucro na venda de imóveis	-	-	-	-
Recebimento de aluguéis de períodos anteriores	298	-	296	299
Outros	(22)	34	5	41
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.234	11	-	18
Rendimento de aplicação financeira	1.234	11	-	18
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(98)	(113)	(98)	(137)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	1.718	329	364	356
Rendimentos apropriados no período	1.634	312	348	423
% Distribuído (*)	95%	95%	95,60%	118,82%
Rendimentos apropriados referentes ao exercício anterior	-	-	-	-
Rendimentos pagos referentes ao período anterior	52	90	51	445
Rendimentos pagos referentes ao período vigente	815	260	255	374
Rendimentos a distribuir no período seguinte	819	52	90	425

11 Rentabilidade da Classe

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade média ponderada de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade da Classe (%) (*)
31 de dezembro de 2025	59.265	92,3987	742.000	19,43
31 de dezembro de 2024	53.080	77,3694	742.000	8,03

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade auferida está apresentada com os efeitos da distribuição dos rendimentos e da amortização de cotas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12 Emissões, resgates e amortizações de cotas

A primeira emissão de cotas foi composta de até 742.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100 cada, na data da emissão, perfazendo a oferta total o montante de R\$ 74.200 em série única, sendo a aquisição mínima inicial por cotista de 50 cotas, totalizando o volume inicial mínimo de aplicação de R\$ 5

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e com o disposto na Resolução CVM nº 175/2022, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, uma vez que os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreram emissão e resgate de cotas.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 17 de junho de 2020 foi deliberada a amortização parcial de cotas da Classe, no valor bruto de R\$ 15.000, paga aos Cotistas no dia 24 de junho de 2020.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Classe possuía 742.000 cotas pelo montante de R\$ 74.200.

13 Prestadores de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestor	GGP Gestão de Patrimônio Ltda.
Consultor Imobiliário:	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

14 Remuneração da Administração

a. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração da Classe, é devida uma taxa de administração, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, em quantia equivalente a:

Base de Cálculo da Classe em reais (R\$)	Taxa aplicável em porcentagem (%) sobre Base de Cálculo definida a seguir
Inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,95% (noventa e cinco centésimos Inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) por cento) ao ano
Entre R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)	0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano
Superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)	0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Após o Prazo de Transição, a taxa de administração segue as seguintes regras:

- I. Periodicidade: mensal
- II. Data de Cobrança: 5º (quinto) 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\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) que será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

A despesa de taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 1.210 (2024: R\$ 1.224).

b. Taxa de performance

A Classe paga ao Consultor Imobiliário uma taxa de performance equivalente a 20% ao ano do que exceder o IPCA mais 5%, que calculada e paga por Cota (“Taxa de Performance” ou “TP”), de acordo com a fórmula abaixo:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

Sendo:

CB = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário das Cotas da Classe no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior;

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividido pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 5,0% ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação da Classe, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde o início da 16 de março de 2020 até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

O Consultor Imobiliário poderá optar, a seu exclusivo critério, por receber os pagamentos devidos a título de Taxa de Performance em parcelas, que podem ser mensais e sucessivas, ao invés de parcela única.

No que se refere à Taxa de Performance, deve-se observar, adicionalmente, o disposto a seguir:

- I. A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: (a) quando da liquidação antecipada da Classe; ou (b) quando da destituição do Consultor Imobiliário, por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas no Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada; ou (c) quando da modificação deste Regulamento que reduza a Taxa de Performance ou modifique sua forma de cobrança, sendo que, nas hipóteses dos itens “a”, “b” e “c”, a cobrança será realizada quando da precificação da cota após a obtenção da laudo avaliação atualizado.
- II. Nos casos definidos nos itens “a”, “b” e “c” acima, o Administrador deverá contratar, às expensas da Classe, um laudo de avaliação realizado por uma empresa especializada de primeira linha definida de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, para atribuir valor aos ativos da Classe. O resultado dessa avaliação será usado para atualizar o valor do patrimônio líquido da Classe (“PL Atualizado”), independentemente de deliberação da Assembleia Geral, e, consequentemente, determinar o valor da Taxa de Performance, que, neste caso, será cobrada e deverá ser paga assim que a Classe possua caixa para tanto, sendo que, a fórmula de cálculo da Taxa de Performance nestes casos será:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})] + 20\% \times [(PL / QC) - CB]$$

Sendo:

CB = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário por Cota da Classe no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividida pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 5,00% ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

PL = Valor de Venda dos Ativos da Classe no caso definido na alínea “a” do inciso I deste Parágrafo; ou

PL atualizado nos casos definidos na alínea “b” e “c”.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

QC = Quantidade de cotas da Classe.

- III. No caso definido na alínea “b” do inciso I, acima, a Classe deverá pagar, adicionalmente, por conta da destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, uma multa em valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da remuneração a ser recebida pelo Consultor Imobiliário nos próximos 12 (doze) meses considerando constante o valor de mercado da Classe da data da Assembleia
- IV. No caso definido na alínea “b” acima, a Classe deve cumprir o prazo de 90 dias contados a partir da data da Assembleia até a efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Especializada, sendo que o Consultor Imobiliário deverá exercer suas atribuições descritas no Contrato de Consultoria Especializada e neste Regulamento e receber a respectiva remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga de forma *pro rata temporis*.

O pagamento da Taxa de Performance, nos termos dos itens I, II e III acima, será calculado de forma *pro rata die* para quitação dos valores devidos ao Consultor Imobiliário. Ainda, tais valores devidos ao Consultor Imobiliário, serão pagos em 1 ou em até 12 parcelas mensais e sucessivas, na(s) próxima(s) data(s) de pagamento de rendimentos aos Cotistas, corrigidas e desde que a Classe possua caixa para tanto. Assim, a quantidade de parcelas de pagamento ora mencionada, poderá ser aumentada, caso a Classe não possua caixa suficiente para realizar tais pagamento em até 12 parcelas.

A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais (“SELIC”) desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve provisão de taxa de performance.

c. Taxa de Reestruturação do Portfólio

O Consultor Imobiliário faz jus a uma taxa de reestruturação do portfólio de imóveis equivalente a 2% do valor de venda dos imóveis integrantes da Classe no início da vigência do regulamento (“Imóveis Iniciais”), acrescida de 20% sobre o ganho obtido na alienação ou venda de quaisquer Imóveis Iniciais da parcela que exceder o valor de R\$2.500/m² aplicado sobre a área ABL. (“Taxa de Reestruturação do Portfólio”).

Para fins de metodologia de cálculo da Taxa de Reestruturação do Portfólio, será considerado o ganho na alienação dos imóveis a diferença positiva entre o valor de R\$2.500/m² aplicado sobre a área ABL e o valor efetivo recebido de cada alienação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Classe não incorreu em despesas de reestruturação de portfólio. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Classe realizou a venda das salas 1.001 e 1.002 do Edifício Empresarial Center II. O Consultor Imobiliário fez jus ao montante de R\$577 pela taxa de reestruturação.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 CNPJ Nº 14.793.782/0001-78
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
 (CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em
 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15 Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador da Classe e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira da Classe. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo em conta corrente da Classe mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 308 (2023: R\$ 351), se encontra apresentado na rubrica “Bancos conta movimento” do Balanço Patrimonial.

Despesas com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

Transações	Prestador	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	1.210	261
Taxa do consultor imobiliário	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	-	948
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	-	15
		1.210	1.224

Passivo	Prestador	31/12/2025	31/12/2023
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	106	32
Taxa do consultor imobiliário a pagar	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	-	79
Taxa de custódia a pagar	Banco Genial S.A.	-	1
		106	113

16 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre a Classe estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

17 Tributação

Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FII's e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

18 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Informamos que o Administrador, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou serviços da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados a Classe, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que determinam, principalmente, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

19 Demandas judiciais

A Classe é parte em processo de natureza cível em uma ação de cobrança, no polo ativo, decorrente de cobrança de aluguéis em razão do tempo em que a TT Work reteve indevidamente as chaves de unidades imobiliárias da Classe. Para este processo a Classe efetuou no dia 06 de setembro de 2021 depósito judicial, no montante de R\$10, para pagamento de custas iniciais do processo. Os assessores jurídicos da Classe analisaram a questão e classificou a probabilidade de perda com possível.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ Nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A Classe também é parte em processo de natureza cível em uma ação de procedimento comum de cobrança, no polo passivo, decorrente de ação de reintegração cumulada com obrigação de fazer cumulada com danos materiais. Os assessores jurídicos da Classe analisaram a questão e classificou a probabilidade de perda como possível cujo valor da causa é de R\$ 1.021.

Em evento subsequente ao exercício, no dia 26 de janeiro de 2026, foi protocolado a desistência mútua das partes nos processos mencionados acima devido ao interesse de renovação do contrato de locação de aluguel.

20 Direito de voto

O direito de voto da Classe em reuniões ou assembleias das sociedades investidas e dos detentores de ativos investidos pela Classe será exercido pelo Administrador ou por representante legalmente constituído, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário da Classe, sempre que o exercício do direito de voto referir-se a imóvel integrante, direta ou indiretamente, da carteira da Classe.

21 Demonstrativo ao valor justo

A Classe 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:

- 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, serviço 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 2.
- 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos - 31/12/2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.351	-	2.351
Cotas de fundos imobiliários	8.269	-	-	8.269
Propriedades para investimento	-	-	43.562	43.562
Total do ativo	8.269	2.351	43.562	54.182
Ativos – 31/12/2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.649	-	2.977
Cotas de fundos imobiliários	1.277	-	-	1.515
Propriedades para investimento	-	-	53.200	48.840
Total do ativo	1.277	2.649	53.200	57.126

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

22 Informações adicionais

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e Lei Complementar nº 227/2026. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração da Classe acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis.

Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos

23 Alterações estatutárias

O Instrumento Particular de Alteração de Regulamento (“IPA”), assinado em 15 de Junho de 2025 e com vigência retroativa a 27 de Junho de 2025, implementou as alterações para a adaptação do regulamento da Classe à Resolução CVM nº 175/2022.

24 Eventos subsequentes

A Classe realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
15/01/2026	R\$ 816
13/02/2026	R\$ 186

Em evento subsequente ao exercício, no dia 26 de janeiro de 2026, foi protocolado a desistência mútua das partes nos processos mencionados na nota 19 devido ao interesse de renovação do contrato de locação de aluguel.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4