

**TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO
NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Termo de aceitação relativo à oferta pública da 2ª (segunda) emissão de cotas ("2ª Emissão" e "Cotas da 2ª Emissão", respectivamente) da Classe Única do **NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 14.793.782/0001-78 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo seu regulamento, realizada sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser conduzida pela **GALÁPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar, parte, bairro Pinheiros, CEP 05401-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, o qual poderá contratar terceiros devidamente credenciados, nos termos da regulamentação em vigor, para atuarem como seus prepostos na distribuição de cotas do Fundo, sob sua exclusiva responsabilidade ("Oferta").

O Fundo é administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017 ("Administradora"). A carteira do Fundo é gerida pela **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob o nº 41.862.387/0001-72. A **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62, atua na qualidade de consultor imobiliário do Fundo ("Consultor Imobiliário").

Principais Características 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) ("Valor Total da Oferta"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definida), podendo o Valor Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definida).

O valor unitário por Cota da 2ª Emissão será de R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos) ("Preço de Emissão"), definido de acordo com o Artigo 7.2.1, inciso (i), do Anexo ao Regulamento, fixado com base no preço da Cota Patrimonial do Fundo apurada em 30 de novembro de 2025, ao qual será acrescido o 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) ("Custo Unitário de Distribuição"), 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 ("Preço de Aquisição"), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

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.

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. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 68.000.038,25 (sessenta e oito milhões, trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

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.

As Cotas da 2ª Emissão são destinadas a investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" e "Resolução CVM 30", respectivamente), 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.

Adicionalmente, 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 as Pessoas Vinculadas (conforme definidas adiante), 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.

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, "1ª Série" e "Data Estimada de Integralização da 1ª Série"); (b) 2ª (segunda) série, serão integralizadas até 6 (seis) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("2ª Série"), 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 ("Chamada de Capital"); (c) 3ª (terceira) série, serão integralizadas até 12 (doze) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("3ª Série"), conforme Chamada de Capital; (d) 4ª (quarta) série, serão integralizadas até 18 (dezoito) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("4ª Série"), 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").

As Cotas da 2ª Emissão subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Aquisição. Caso um ou mais Investidores (ou Cotistas) que venham a subscrever Cotas da 2ª Emissão sejam credores do Fundo, será admitida a realização da compensação entre a obrigação de integralização de Cotas da 2ª Emissão por tais Investidores (ou Cotistas) com a obrigação de pagamento do Fundo.

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); 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, se durante o Período de Subscrição).

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 2ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 2ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição. Se ainda assim não houver integralização pelos Investidores, inclusive os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência (ou terceiroscessionários do Direito de Preferência) não integralizem as Cotas da 2ª Emissão conforme sua respectiva intenção de investimento, o Montante Mínimo poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo.

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”).

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta, a qualquer momento, de comum acordo com a Administradora, com o Gestor e com o Consultor Imobiliário, devendo, ainda, devolver aos Investidores os valores eventualmente já integralizados (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), com base no Preço de Aquisição, acrescidos dos rendimentos correspondentes a 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

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

Oferta Não Institucional

As Cotas da 1ª Série serão alocadas, exclusivamente, para os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que formalizem Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com a ordem de chegada (“Oferta Não Institucional”).

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, independente do horário de recebimento pelo sistema DDA, e as Cotas da 2ª Emissão remanescentes serão destinadas às demais Séries, nos termos da Oferta Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, poderá manter a quantidade de Cotas

inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, as referidas intenções de investimento.

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, conforme previsto no parágrafo acima, será observado o critério de alocação por ordem de chegada, observados os procedimentos operacionais da B3 e conforme descritos a seguir (“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”): (a) a alocação das Cotas da 1ª Série será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Termos de Aceitação enviados pelas Instituições Participantes da Oferta diariamente (dentro da janela das 08:00 às 19:30 no sistema DDA); (b) as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 a quantidade de Cotas da 1ª Série objeto de cada Termo de Aceitação, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias; (c) a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação será verificada quando for processada com sucesso pelo sistema DDA, administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do potencial Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial Investidor Não Institucional efetuar a ordem de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta; (d) os Termos de Aceitação enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA, por meio de um mesmo arquivo eletrônico, serão considerados com o mesmo horário de chegada; (e) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Termo de Aceitação, cada Termo de Aceitação será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado como primeiro Termo de Aceitação aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3; e (f) os Termos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores. Caso seja verificado que a quantidade total de Cotas da 1ª Série objeto das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas excedeu o valor destinado às Cotas da 1ª Série, todas as ordens recebidas no dia que se verificou o excesso de demanda (independente do horário de recebimento pelo sistema DDA), serão rateadas proporcionalmente entre todos os Investidores Não Institucionais do dia, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação e à quantidade total remanescente não alocada anteriormente, desconsiderando-se as frações de Cotas;

A Data Estimada de Integralização da 1ª Série é meramente indicativa e poderá ser antecipada ou postergada, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Gestor e o Consultor Imobiliário, sem que seja configurada modificação da Oferta. A alteração da Data Estimada de Integralização da 1ª Série, com a consequente alteração do primeiro Procedimento de Alocação deverão ser informadas em comunicado ao mercado, com ao menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data estimada de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da 1ª Série, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Imobiliário.

Oferta Institucional

A totalidade das Cotas que venha a ser alocadas entre a 2ª e a 5ª Série 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

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. O montante máximo de até R\$ 999.979,74 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e setenta e quatro centavos), mencionado acima é equivalente a quantidade máxima de 12.006 (doze mil e seis) Cotas da 2ª Emissão e quando acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totalizará o montante de R\$ 1.032.155,82 (um milhão, trinta e dois mil, cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos).

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.

Será realizado, no mínimo, um Procedimento de Alocação, observado que caso não tenham sido subscritas a totalidade das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta até a data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas objeto da 1ª Série, poderão vir a ser realizados outros Procedimentos de Alocação visando a alocação discricionária das Cotas objeto da 2ª a 5ª Séries.

O Procedimento de Alocação da 1ª Série está estimado para ser realizado no dia 24 de março de 2026.

Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova data para a realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série e, consequentemente, da Data de Integralização da 1ª Série, que poderá ser anterior ou posterior à data originalmente prevista no Prospecto, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Imobiliário.

Sem prejuízo da alocação do percentual de 50% (cinquenta por cento) das Cotas da 2ª Emissão prioritariamente à Oferta Não Institucional, não há quantidades de Cotas da 2ª Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries, sendo certo que a alocação das Cotas da 2ª Emissão em cada Série dependerá da demanda dos subscritores das Cotas da 2ª Emissão por cada Série, cujo atendimento será realizado conforme o Procedimento de Alocação, podendo, ainda, haver concentração da totalidade das Cotas da 2ª Emissão em uma única Série, hipótese em que as Séries subsequentes serão canceladas. As Cotas da 2ª Emissão objeto de quaisquer das Séries poderão ser integralizadas antes do encerramento da Oferta, observado o Procedimento de Alocação. Caso qualquer das Séries não venha a ser integralizada pelos correspondentes Investidores no respectivo prazo máximo acima previsto, as demais Séries continuarão a ser integralizadas de acordo com suas Chamadas de Capital, sem prejuízo de serem aplicadas aos Investidores inadimplentes as penalidades previstas nos respectivos Compromisso de Investimento, e adotados os demais procedimentos ali previstos.

Direito de Preferência

Nos termos do Artigo 18, parágrafo 1º, inciso II, do 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 (“Direito de Preferência” e “Data-Base”, respectivamente). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo 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.

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.

Para mais informações a respeito do Direito de Preferência, vide o Prospecto.

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.

Nesse caso, 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 da modificação da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento da assinatura do Termo de Aceitação da Oferta, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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 rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da Oferta. A rescisão voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta e Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no art. 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor e pelos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

Exceto quando definidos diferentemente neste termo de aceitação da Oferta, os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no “*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão da Classe Única do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”). Em caso de conflito de interpretação entre o disposto neste termo de aceitação da Oferta e no Regulamento ou no Prospecto, prevalecerão os termos do Regulamento ou do Prospecto, conforme aplicável.

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

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 23 DE JANEIRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/[●].

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO 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 PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR					
Nome completo / Razão Social [.]				CPF / CNPJ [.]	
Estado Civil [.]	Data Nasc. [.]	Profissão [.]	Nacionalidade [.]	Doc. Identidade [.]	Órgão Emissor [.]
Endereço [.]				Nº [.]	Complemento [.]
Bairro [.]	CEP [.]	Cidade [.]	Estado [.]	País [.]	Telefone / FAX ([.]) [.]
E-mail [.]					
Nome do representante legal [.]				CPF / CNPJ [.]	
Documento de Identidade [.]		Órgão Emissor [.]		Telefone / FAX ([.]) [.]	

COTAS SUBSCRITAS			
Valor Total (sem Custo Unitário de Distribuição): R\$ [.] ([.])			
Valor Total (com Custo Unitário de Distribuição): R\$ [.] ([.])			
Quantidade de Cotas: [.] ([.]) de Cotas da 2ª Emissão			
Série: 1ª (primeira)			
Valor Nominal Unitário: R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos) por Cota da 2ª Emissão			
Custo Unitário de Distribuição: R\$ 2,68 (dois reais e sessenta e oito centavos) por Cota da 2ª Emissão			
PRAZO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO			
As Cotas da 2ª Emissão subscritas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, na Data de Liquidação do Direito de Preferência descrita no Cronograma Estimativo da Oferta, previsto no Prospecto e no Anúncio de Início.			
☐ N.º DA CONTA B3:			
☐ TED	N.º DA CONTA:	N.º DO BANCO:	N.º DA AGÊNCIA:

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	
Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta (marque apenas <u>uma</u> das alternativas a seguir):	
(i)	☐ à colocação do Valor Total da Oferta; ou
(ii)	☐ à colocação de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Oferta.
☐ Implementada a condição (ii) acima, desejo adquirir a totalidade das Cotas da 2ª Emissão correspondentes indicadas acima.	

☐ Implementada a condição (ii), desejo adquirir uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas.

DECLARAÇÃO DE PESSOA VINCULADA

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”).

☐ Declaro que sou Pessoa Vinculada;

☐ Declaro que NÃO sou Pessoa Vinculada.

ACEITAÇÃO DA OFERTA

DECLARO PARA TODOS OS FINS DE DIREITO QUE ESTOU DE ACORDO COM OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, CONFORME CONSTANTE DESTES TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, DISPONIBILIZADOS NA PÁGINA DA INTERNET DO COORDENADOR LÍDER E DO FUNDO.

DECLARO ainda que:

(i) recebi, neste ato, gratuitamente, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento do Fundo, concordando e ratificando nesta data, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sem exceção;

(ii) estou de acordo com as regras de aplicação, amortização e demais procedimentos dispostos no Regulamento do Fundo;

(iii) tenho conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo que sou capaz de assumir tais riscos;

(iv) busquei toda a assessoria legal e financeira que entendi necessária para avaliação da Oferta e, diante do meu conhecimento e experiência em finanças e negócios, estou confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;

(v) tive amplo acesso às informações necessárias e suficientes para a tomada de decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Regulamento e no Prospecto, e estou ciente, inclusive, (a) do objetivo e da política de investimento da Classe, bem como das regras de composição da carteira previstas no Regulamento; (b) dos riscos associados ao investimento no Fundo, estando estes de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento; (c) da possibilidade de ocorrência de

variações do patrimônio líquido do Fundo e de perda total do capital investido no Fundo; (d) do valor da Taxa de Administração e da Taxa de Performance praticadas pelo Fundo, dos valores devidos à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, bem como da composição da carteira previstas no Regulamento do Fundo; (e) da política de divulgação de informações do Fundo adotada pela Administradora; (f) de que a existência de rentabilidade/performance do Fundo e/ou de outros fundos de investimento não representa garantia de resultados futuros; e (g) de que as aplicações realizadas no Fundo e/ou em fundos de investimento em que o Fundo eventualmente aplique seus recursos não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seus conglomerados financeiros, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;

(vi) assinei e estou ciente dos termos do termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco;

(vii) integralizarei as Cotas da 2ª Emissão ora subscritas de acordo com os termos e condições previstos no Regulamento do Fundo, neste Termo de Aceitação e na Resolução CVM 160;

(viii) estou ciente de que as informações contidas neste Termo de Aceitação da Oferta estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem, e estou de acordo que é necessária a leitura integral e cuidadosa do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objeto do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua carteira;

(ix) tenho conhecimento de que se trata de hipótese de registro automático de distribuição e me comprometo a cumprir o disposto na Resolução CVM 160;

(x) os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas da 2ª Emissão ora subscritas são de origem lícita, podendo ser a qualquer momento comprovada, não sendo oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

(xi) estou ciente de que a minha condição de Cotista do Fundo está condicionada à verificação prévia realizada pela Administradora acerca de minha qualificação, conforme procedimentos internos adotados pelo Administradora;

(xii) tenho pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder, e das demais Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta, não implica em (a) recomendação de investimento; e (b) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento na Oferta e/ou do valor principal investido na Oferta;

(xiii) isento de forma ampla, irrevogável e irretratável o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta, reconhecendo que não tenho qualquer regresso contra o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta em razão dela;

(xiv) responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Administradora de quaisquer prejuízos, incluindo perdas e danos, decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão;

(xv) tenho conhecimento de que caso eu não efetue a integralização das cotas na forma e no prazo estabelecidos acima, o presente Termo de Aceitação da Oferta poderá servir como título executivo extrajudicial, sendo título hábil a cobrar de mim o valor aqui consubstanciado;

(xvi) tenho conhecimento de que não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do fundo;

(xvii) sou Investidor Qualificado, conforme definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, e possuo conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas ao público em geral; e

(xviii) caso eu seja Pessoa Vinculada, declaro que tenho conhecimento que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência 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 artigo 56 da Resolução CVM 160.

Com a efetiva integralização das Cotas da 2ª Emissão ora subscritas, o subscritor receberá ou será disponibilizado ao subscritor para acesso, conforme o caso, o comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, a ser emitido pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e a integralização das Cotas da 2ª Emissão, conforme o caso, observado o prazo para a conversão dos recibos de Cotas da 2ª Emissão em Cotas da 2ª Emissão, na forma dos documentos da oferta, em especial, do Prospecto.

[Cidade], [Data]

[INVESTIDOR]

ANEXO I
DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

Ao assinar esta declaração, afirmo minha condição de investidor qualificado e declaro possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores que não sejam qualificados.

Como investidor qualificado, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores qualificados.

Declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

[INVESTIDOR]

ANEXO II

TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 14.793.782/0001-78

{[**PESSOA FÍSICA**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da Cédula de Identidade RG nº [•] e inscrito no CPF/MF sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], nº [•], CEP [•]} OU {[**PESSOA JURÍDICA**], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], nº [•], CEP [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos} OU {[**FUNDO DE INVESTIMENTO**], fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº [•], representado por seu administrador [•], sociedade com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], nº [•], CEP [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos}, na qualidade de investidor da Classe Única do **NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento (“Regulamento”), pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e conforme aplicável (“Resolução CVM 175”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 14.793.782/0001-78 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017 (“Administradora”), declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento do Fundo, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, ainda, que estou de acordo e ciente de todos os termos, condições e características do Fundo;
- II. **O INVESTIMENTO EM COTAS DA CLASSE NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO;**
- III. O Fundo é administrado pela Administradora, que também é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo;
- IV. O Fundo contratou a **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, Jardim Europa, CEP 04536-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62 (“Consultor Imobiliário”), para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários;
- V. O Fundo contratou a **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob o nº 41.862.387/0001-72 (“Gestor”), para as atividades de gestão de valores mobiliários;

- VI. Os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou das Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro e que, por tratar-se de um investimento de alto risco, pode resultar na não obtenção de lucros, havendo a possibilidade de perda parcial ou total do capital investido;
- VII. Tive amplo acesso às informações que julgo necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Regulamento;
- VIII. Tenho ciência da política de investimento da Classe e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos ativos, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, com os quais concordo. Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, perfil de risco e estratégia de investimento;
- IX. Estou ciente e de acordo com os valores que serão cobrados a título de Taxa de Administração, nos termos do Capítulo 6 do Regulamento;
- X. Estou ciente e de acordo com os valores que serão cobrados a título de Taxa de Performance, nos termos do Capítulo 6 do Regulamento;
- XI. Estou ciente e de acordo que em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, serão devidos ao Consultor Imobiliário os pagamentos previstos no Artigo 6.6 e seguintes do Regulamento;
- XII. Tive amplo acesso às informações que julguei necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Regulamento;
- XIII. Concordo, expressamente, com a outorga de poderes à Administradora e no que couber, ao Consultor Imobiliário e ao Gestora - para, observadas as limitações legais e do Regulamento, praticar todos os atos necessários à plena administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos poderes para exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários e à carteira de investimentos do Fundo, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, e adquirir e alienar livremente Ativos;
- XIV. Estou ciente de que os recursos correspondentes ao capital a ser investido serão utilizados pelo Fundo para investimento em Ativos de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- XV. Estou ciente de que, por tratar-se de um investimento de alto risco, o investimento objeto do Fundo pode resultar na não obtenção do retorno esperado, havendo, ainda, a possibilidade de perda parcial ou total do capital investido;
- XVI. Estou ciente de que: (i) todos os riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; e (ii) todos os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento;
- XVII. Estou ciente de que o Fundo é um fundo fechado, sem possibilidade de resgates, a não ser pelo término do seu prazo de duração ou pela sua liquidação;
- XVIII. Tenho ciência de que a concessão de registro para o funcionamento do Fundo ou para a oferta/venda de Cotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Administradora, Gestor, Consultor Imobiliário e demais prestadores de serviços;

- XIX. Obrigo-me a manter documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas, de acordo com as regras vigentes, em especial no que se refere a seu endereço e correio eletrônico, que serão utilizados pela Administradora como veículos para a prestação de informações sobre o Fundo;
- XX. Reconheço a validade e autenticidade das comunicações enviadas por correio eletrônico ou por telefone;
- XXI. Reconheço que os registros da Administradora constituem prova irrefutável da transmissão dessas comunicações, isentando-a de qualquer responsabilidade ou custo advindo de reclamações relativas à transmissão das referidas comunicações;
- XXII. Quando exigido por lei, norma ou regulamento aplicável, autoriza expressamente a Administradora a fornecer seus dados cadastrais, saldos e movimentações financeiras ao Banco Central do Brasil, Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, CVM, Receita Federal, Gestor, Consultor Imobiliário e/ou qualquer instituição contratada pelo Fundo para a prestação de serviços de distribuição;
- XXIII. Estou ciente de que o envio ou a divulgação de quaisquer informações, comunicados e documentos relativos ao Fundo deverá ser realizado exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail), incluindo convocações, caso permitido pela regulamentação aplicável;
- XXIV. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613/98 e da Lei nº 12.846/13 e legislação complementar em vigor, estando ciente de que as operações em fundos de investimento no mercado financeiro estão sujeitas ao controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas, comprometendo-se, ainda, a fornecer à Administradora quaisquer informações adicionais que este julgar relevantes para justificar suas movimentações financeiras;
- XXV. Não obstante a adoção, por parte da Administradora, do Consultor Imobiliário e do Gestor, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
- XXVI. A Administradora, o Consultor Imobiliário e o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo;
- XXVII. Os principais fatores de risco inerentes ao Fundo e à composição de sua carteira são:
- (i) *Risco do Setor Imobiliário*: Os riscos associados ao setor imobiliário incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, entre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na empresa investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a empresa investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos da Classe ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de

recebíveis das empresas investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a empresa investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das empresas investidas das quais a Classe participe. Adicionalmente, as atividades das empresas investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, entre outros, e que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários. O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as empresas investidas nas quais a Classe investirá;

(ii) *Riscos em Decorrencia do Ambiente Macroeconômico*: O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades da Classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas;

(iii) *Risco de Mercado dos ativos financeiros e dos Ativos Alvo*: Os Ativos Alvo e os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos Alvo e dos ativos financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas; e

(iv) *Risco de Crédito*: As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos ativos financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações da Classe. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos à Classe;

(v) *Risco Operacional*: Os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora e os ativos financeiros objeto de investimento pela Classe serão geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com a Classe por parte da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com a Classe, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração da Classe, controladoria de ativos da Classe e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas;

- XXVIII. A existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
- XXIX. Estou ciente da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo e, neste caso, vir a ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos; e
- XXX. Os termos iniciados em letra maiúscula neste Termo de Adesão e aqui não definidos de outro modo terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

Ademais, informo que comunicações da Administradora deverão ser encaminhadas para o seguinte correio eletrônico (middleadm@genial.com.vc) e/ou para o seguinte endereço, Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ, aos cuidados do Sr. Rodrigo de Godoy e/ou no seguinte telefone ((11) 3206-8381), sendo que me comprometo a informar à Administradora qualquer alteração desse e-mail, endereço e/ou da pessoa de contato.

Devidamente ciente dos riscos, APÓS A LEITURA deste Termo de Adesão, cujos termos e condições PODERÃO SER USADOS PARA AFASTAR A RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, desde que eles estejam cumprindo os seus deveres e obrigações, tomo, neste ato, a decisão de realizar o investimento no Fundo, responsabilizando-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

[INVESTIDOR]