



**INTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 14.793.782/0001-78
(“Fundo”)**

Pelo presente Instrumento Particular do Administrador, o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administrador fiduciário (“Administrador”) do Fundo, decide pela alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento Atual”), de forma unilateral, conforme abaixo indicado:

Considerando a edição da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivo Anexo Normativo III, conforme alterados (“RCVM 175”), a qual passou a regular, a partir de 02 de outubro de 2023, a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário, revogando, dentre outras normas, a Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016 (“ICVM 578”), o Administrador, qualificados no regulamento do FUNDO, que passa a ser considerado como “Prestador de Serviços Essenciais”, nos termos da RCVM 175, promove neste ato as alterações necessárias no Regulamento Atual, de forma a adequá-lo à nova regulamentação, com a consequente emissão do novo regulamento do Fundo (“Novo Regulamento”).

O Prestador de Serviço Essenciais ressalta que a CVM expressamente dispensou as alterações abaixo listadas da deliberação dos Cotistas, por serem imprescindíveis para o próprio processo de adaptação à RCVM 175, e não impactarem nos atuais direitos e deveres previstos no Regulamento Atual.

(i) Aprovar a alteração do teor do regulamento do Fundo (“Regulamento”), adaptando este aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e Anexo Normativo III, e às demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme admitido pelo artigo 52, incisos I e II, e pelo artigo 135, incisos I a III e §3º, da Resolução CVM 175, passando a ser dividido em Parte Geral e Anexo Descritivo. O Regulamento e seu Anexo Descritivo passarão a vigorar na forma anexa ao presente instrumento (“Anexo”), contemplando a consolidação das alterações referidas acima

(ii) reestruturar os temas do Regulamento Atual, conforme redação anexa constante do Novo Regulamento, com o consequente ajuste geral de linguagem e estrutura para atendimento da RCVM 175, bem como ao padrão do Administrador, quais sejam, principalmente: (a) Novo Regulamento do FUNDO, que contemplará as condições gerais, incluindo, mas não se limitando, os conceitos atualizados de Prestadores de Serviços Essenciais, Encargos e Assembleias Gerais de Cotistas; e (b) anexo da classe única do Fundo (“Classe”) que contemplará as condições relacionadas à carteira da Classe, incluindo, mas não se limitando, à Política de Investimentos, Remuneração dos Prestadores



de Serviços e Assembleias Especiais de Cotistas ("Anexo");

(iii) em decorrência da reorganização prevista na RCMV 175, reorganizar os direitos e deveres dispostos no Regulamento Atual, sem impacto aos direitos já existentes dos Cotistas, visando acomodá-los na Classe, passando as cotas do Fundo detidas pelos Cotistas a serem cotas da Classe;

(iv) prever a limitação de responsabilidade dos Cotistas ao valor por eles subscrito, com a consequente: (a) adaptação dos fatores de risco; (b) inclusão das disposições obrigatórias relacionadas a tal condição, inclusive, a possibilidade da insolvência da Classe no caso de patrimônio líquido negativo; e (c) alteração da denominação do FUNDO e inclusão do sufixo "Responsabilidade Limitada", de forma que o FUNDO e a Classe passarão a ser denominados como "NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e "CLASSE ÚNICA DO NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", respectivamente;

(v) tendo em vista a previsão do artigo 6º, §4º, do Regulamento vigente do Fundo, o Administrador aprova a contratação, em nome do fundo, de sociedade ligada à **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, Consultor Imobiliário qualificado no Regulamento Atual, a **NEWPORT REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.010, de 18 de agosto de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar, CEP 04.536-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.862.381/0001-72 ("Novo Gestor"), devidamente habilitada para realização das atividade de gestão dos valores mobiliários do Fundo, conforme termos e condições previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento do Fundo, sendo que não haverá aumento nas taxas atualmente cobradas para remuneração dos prestadores de serviços;

(vi) prever a limitação das responsabilidades dos prestadores de serviços do Fundo e da Classe às respectivas atribuições conferidas pela regulamentação em vigor, pelo Novo Regulamento, pelos contratos e acordos firmados entre cada um, bem como pelos parâmetros para aferição desta responsabilidade;

(vii) prever que as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico ao endereço informado pelos Cotistas em seu cadastro;

(viii) prever que as assembleias de Cotistas serão realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico;

(ix) especificar as taxas percebidas por cada prestador de serviços, nos termos exigidos pela RCMV 175, sem qualquer aumento de custo final para os Cotistas;

(x) atualizar o rol de encargos para contemplar aqueles expressamente previstos na RCMV 175;

(xi) promover outros aprimoramentos em decorrência do novo padrão de regulamento utilizado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, visando inclusive, mas não limitadamente, excluir as informações que eram exigidas pela ICVM 578 (e deixaram de o ser pela RCMV 175).

O Novo Regulamento será consolidado de forma a contemplar as alterações informadas acima, bem como os ajustes redacionais e a atualização às normas vigentes. O referido Novo Regulamento terá eficácia a partir do fechamento do dia 27 de junho de 2025.



O Novo Regulamento está à disposição dos Cotistas e de quem mais possa interessar no website do Administrador (<https://www.bancogenial.com>), do distribuidor das cotas da Classe e da CVM (www.cvm.gov.br).

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2025.

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
96B043B6B4B9437...

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
DD7EA1FCBE7843F...

BANCO GENIAL S.A.
Administrador

DocuSigned by:
Daniel Cunha
860A039F76B7458...

DocuSigned by:
Luca Ferreira Fernandes
CC739448B53D45F...

NEWPORT REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Novo Gestor