

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 14.793.782/0001-78

Classificação ANBIMA: FII Tijolo Híbrido Gestão Ativa – Outros

Código ISIN: BRNEWUCTF005

Código de Negociação na B3: NEWU11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/022, em 26 de janeiro de 2026

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido pela CVM em 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliários, inscrito no CNPJ sob o nº 14.793.782/0001-78 (“Fundo”), a **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 8º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“Consultor Imobiliário”), **NEWPORT REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 164, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 41.862.387/0001-72, devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 19.010, expedido em 18 de agosto de 2021, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), e a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar, parte, bairro Pinheiros, CEP 05401-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Cotas da 2ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente) vem informar aos Cotistas e ao mercado em geral, o quanto segue:

MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Em razão da reavaliação positiva dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, divulgada ao mercado em 18 de março de 2026, realizada por avaliador independente, conforme as normas vigentes, o valor patrimonial das cotas do Fundo apresentou valorização significativa, superior a 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento), tendo passado de R\$ 83,29 (oitenta e três reais e vinte e nove centavos), em 30 de novembro de 2025, para R\$ 92,19 (noventa e dois reais e dezenove centavos), em 27 de fevereiro de 2026. Nesse sentido, a Administradora e o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor e o Consultor Imobiliário, decidiram atualizar o Preço de Emissão das Cotas da 2ª Emissão, no âmbito da Oferta.

Assim, foi celebrado pela Administradora, nesta data, o “*Instrumento Particular de Rerratificação do Ato do Administrador para Aprovação da Oferta de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Ato da Administradora Rerratificado”), para prever o aumento do Preço de Emissão, que passou a ser de R\$ 92,19 (noventa e dois reais e dezenove centavos) com as consequentes alterações descritas a seguir: **(a) redução do Valor Total da Oferta** de R\$ 272.000.069,71 (duzentos e setenta e dois milhões, sessenta e nove reais e setenta e um centavos) **para R\$ 272.000.049,51** (duzentos e setenta e dois milhões, quarenta e nove reais e cinquenta e um centavos), **redução da quantidade de Cotas da 2ª Emissão** objeto da Oferta de 3.265.699 (três milhões, duzentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e noventa e nove) **para 2.950.429** (dois milhões, novecentas e cinquenta mil, quatrocentas e vinte e nove), **redução da quantidade de Cotas da 2ª Emissão do Lote Adicional**

de 816.425 (oitocentas e dezesseis mil, quatrocentas e vinte e cinco) **para 737.608** (setecentas e trinta e sete mil, seiscentas e oito), **redução do Montante Mínimo da Oferta** de R\$ 10.000.047,27 (dez milhões, quarenta e sete reais e vinte e sete centavos) **para R\$ 10.000.033,68** (dez milhões, trinta e três reais e sessenta e oito centavos), **redução da quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta** de 120.063 (cento e vinte mil e sessenta e três) **para 108.472** (cento e oito mil, quatrocentas e setenta e duas); e **(b) aumento do Custo Unitário de Distribuição** de R\$ 2,68 (dois reais e sessenta e oito centavos) **para R\$ 2,97** (dois reais e noventa e sete centavos), e **aumento do Preço de Aquisição** de R\$ 85,97 (oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos) **para R\$ 95,16** (noventa e cinco reais e dezesseis centavos), dentre outras alterações necessárias em razão da atualização do Preço de Emissão, as quais podem ser consultadas em sua integralidade no Ato da Administradora Rerratificado, divulgado nesta data ("Modificação da Oferta").

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade constante do Anexo III ao Prospecto foi atualizado pelo Consultor Imobiliário para prever o novo Preço de Emissão das Cotas da 2ª Emissão e demais ajustes decorrentes da Modificação da Oferta.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA - RETRATAÇÃO, PREÇO DE AQUISIÇÃO ADICIONAL E RESTITUIÇÃO

Diante da alteração do Preço de Emissão das Cotas da 2ª Emissão e tendo em vista que a Modificação da Oferta foi realizada posteriormente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e integralizaram as respectivas Cotas da 2ª Emissão, assim como os Investidores que tenham manifestado sua intenção de participar da Oferta, durante o Período de Subscrição, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da Modificação da Oferta, nos termos do presente Comunicado ao Mercado e do Ato da Administradora Rerratificado, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, qual seja, até às 16 (dezesseis) horas do dia 26 de março de 2026 ("Prazo de Manifestação") sobre eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, sendo certo que será presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta, pelo Cotista que tenha exercido o Direito de Preferência (sem prejuízo da eventual configuração do Evento Extraordinário de Retratação, conforme abaixo definido) e pelo eventual Investidor, em caso de silêncio, nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160 ("Período de Desistência").

Caso os Cotistas e eventuais Investidores decidam revogar sua adesão à Oferta, suas intenções de investimento serão canceladas e os valores eventualmente integralizados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Encerramento do Período de Desistência, conforme indicada no Cronograma Estimativo da Oferta, abaixo.

Em decorrência do aumento do Preço de Emissão e, portanto do Preço de Aquisição das Cotas da 2ª Emissão, os Cotistas que desejarem manter sua adesão à Oferta, por meio do exercício do Direito de Preferência, deverão integralizar os valores complementares a serem informados pelo Coordenador Líder ("Preço de Aquisição Adicional"), no dia 27 de março de 2026, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso. Caso algum cotista deixe de arcar com o pagamento do Preço de Aquisição Adicional, será configurado evento extraordinário de retratação da Oferta ("Evento Extraordinário de Retratação"), de modo que todos os valores até então integralizados por tal Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação do Preço de Aquisição Adicional.

ALTERAÇÃO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta, que venham a participar da Oferta por meio da respectiva adesão ao "*Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Segunda Emissão da Classe Única do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 23 de janeiro de 2026 ("Comissionamento dos

Coordenadores e Participantes Especiais” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente), **foi retificado** e passou a vigor conforme os Anexos I e II do Contrato de Distribuição, nos termos do “*Primeiro Aditamento ao Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Segunda Emissão da Classe Única do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 19 de março de 2026 (“Primeiro Aditamento”). A comissão devida ao Coordenador Líder não foi alterada.

A alteração do Comissionamento dos Coordenadores e Participantes Especiais **não impactou os demais termos e condições da Oferta e não resultou em qualquer acréscimo de valores aos custos da Oferta**. Nesse sentido, a Comissão de Distribuição Máxima, equivalente a 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão, e o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 3,22% (três inteiros e vinte e dois centésimos por cento) por Cota da 2ª Emissão, permanecem inalterados.

ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

O Cronograma Estimativo da Oferta, previsto na seção “5. Cronograma” do Prospecto (conforme abaixo definido), foi alterado para refletir a Modificação da Oferta, a abertura do Período de Desistência, a Data de Liquidação do Preço de Aquisição Adicional e divulgação das novas versões do Prospecto e da Lâmina da Oferta, de modo que o cronograma passa a vigorar, a partir da presente data, nos termos abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	26/01/2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	26/01/2026
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	29/01/2026
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	02/02/2026
5.	Início do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	02/02/2026
6.	Início do Período de Subscrição	02/02/2026
7.	Encerramento do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	11/02/2026
8.	Encerramento do Direito de Preferência na B3	12/02/2026
9.	Encerramento do Direito de Preferência no Escriturador	13/02/2026
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	13/02/2026
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	18/02/2026
12.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto e da Lâmina da Oferta	18/03/2026
13.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	19/03/2026
14.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	26/03/2026
15.	Data de Liquidação do Preço de Aquisição Adicional	27/03/2026
16.	Data Estimada de encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série ⁽³⁾	20/04/2026
17.	Data Estimada de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série ⁽³⁾	22/04/2026
18.	Data Estimada de Integralização da 1ª Série ⁽³⁾	27/04/2026
19.	Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries ⁽³⁾	17/07/2026
20.	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	24/07/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o

disposto nos art. 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(3) CONFORME ESTIPULADO NO ITEM “8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES” NA PÁGINA 53 DO PROSPECTO E NO ITEM “8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 54 DO PROSPECTO, A DATA ESTIMADA DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª SÉRIE E DA 2ª SÉRIE, DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 1ª SÉRIE E DA 2ª SÉRIE E A DATA ESTIMADA DE INTEGRALIZAÇÃO DA 1ª SÉRIE E DA 2ª SÉRIE PODERÃO SER ANTECIPADAS OU POSTERGADAS E INFORMADAS AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA DA DATA ESTIMADA DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O GESTOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO. AS ALTERAÇÕES DE TAIS DATAS NÃO CONFIGURARÃO EVENTO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

VERSÃO ATUALIZADA DO PROSPECTO E DO ESTUDO DE VIABILIDADE

As alterações decorrentes da Modificação da Oferta foram refletidas 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”) e em seu Anexo III, que contempla o Estudo de Viabilidade, conforme a versão atualizada, divulgada nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Fundo, da CVM e da B3.

A nova versão do Prospecto substitui, em sua integralidade, a versão inicialmente divulgada ao mercado em 26 de janeiro de 2026, e pode ser consultada nos *websites* abaixo indicados:

Administradora: www.bancogential.com (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Prospecto”);

Coordenador Líder: <https://galapagoscapital.com/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Fundos”, em seguida em “2ª Emissão do Newport Renda Urbana FII – NEWU11; e então selecionar “Prospecto”);

Fundo: <http://www.newport-realestate.com/> (neste *website* clicar em “Nossos Investimentos” e, na seção NewPort Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – NEWU11, clicar em “Comunicados” e então selecionar “Prospecto”);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”); e

Fundos.NET, administrado pela B3:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (buscar por e acessar “Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “Filtrar” e, então, localizar o “Prospecto”).

Exceto quando definidos diferentemente neste Comunicado ao Mercado, os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Prospecto.

Maiores esclarecimentos a respeito da Modificação da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados no Prospecto.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 26 DE JANEIRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/022.

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REGISTRO DA OFERTA FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO.

São Paulo, 18 de março de 2026



ADMINISTRADORA



GESTOR E CONSULTOR
IMOBILIÁRIO



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL

Duarte
Garcia