

**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**

CNPJ nº 14.793.782/0001-78

("Classe")

Por este instrumento particular, o **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 13 de janeiro de 2017, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **NEWPORT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 14.793.782/0001-78 ("Fundo"), regulado pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), conforme recomendação da **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"), **CONSIDERANDO QUE:**

1. Em 23 de janeiro de 2026, a Administradora celebrou o *"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"), por meio do qual aprovou, por recomendação do Consultor Imobiliário a emissão e a realização da distribuição primária das cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe única do Fundo ("Cotas da 2ª Emissão", "2ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), bem como seus principais termos e condições;
2. O registro automático da Oferta foi concedido em 26 de janeiro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/022, e a Oferta foi iniciada nesta mesma data; e
3. 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 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 (conforme definido no Ato da Administradora), em conjunto com o Gestor e o Consultor Imobiliário, decidiram atualizar o Preço de Emissão das Cotas da 2ª Emissão, no âmbito da Oferta (“Modificação da Oferta”);

RESOLVE, retificar o Ato da Administradora para prever o aumento do Preço de Emissão, que passou a ser de R\$ 92,19 (noventa e dois reais e dezenove centavos), e, portanto, promover as alterações nos seguintes itens do Ato da Administradora, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

*“(ii) **Valor Total da Oferta:** A Oferta será de, inicialmente, até 2.950.429 (dois milhões, novecentas e cinquenta mil, quatrocentas e vinte e nove) Cotas da 2ª Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 272.000.049,51 (duzentos e setenta e dois milhões, quarenta e nove reais e cinquenta e um centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, podendo o Valor Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas);”*

*“(v) **Quantidade de Cotas da 2ª Emissão:** Inicialmente, até 2.950.429 (dois milhões, novecentas e cinquenta mil, quatrocentas e vinte e nove) Cotas da 2ª Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo;”*

*“(vi) **Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 2ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.033,68 (dez milhões, trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 108.472 (cento e oito mil, quatrocentas e setenta e duas) Cotas da 2ª Emissão;”*

*“(vii) **Cotas do Lote Adicional:** O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Consultor Imobiliário, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), correspondente a 737.608 (setecentas e trinta e sete mil, seiscentas e oito) Cotas da 2ª Emissão (“Cotas Adicionais”). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de*

R\$ 340.000.131,03 (trezentos e quarenta milhões, cento e trinta e um reais e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.”

“(ix) **Preço de Emissão:** O valor unitário por Cota da 2ª Emissão será de R\$ 92,19 (noventa e dois reais e dezenove centavos), 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 27 de fevereiro de 2026, ao qual será acrescido o Custo Unitário de Distribuição;”

“(x) **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 por cento) por Cota da 2ª Emissão, correspondente a R\$ 2,97 (dois reais e noventa e sete 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\$ 95,16 (noventa e cinco reais e dezesseis centavos) por Cota da 2ª Emissão (“Preço de Aquisição”), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência;”

“(xii) **Investimento Mínimo:** O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota da 2ª Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 92,19 (noventa e dois reais e dezenove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 95,16 (noventa e cinco reais e dezesseis centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (“Investimento Mínimo”). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da 2ª Emissão;”

“(xx) **Público-Alvo da Oferta:** (...) 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\$ 999.984,93 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e noventa e três 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\$ 999.984,93 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e noventa e três centavos) mencionado acima é equivalente a quantidade máxima de 10.847 (dez mil, oitocentos e quarenta e sete) Cotas da 2ª Emissão e quando acrescido do Custo

Unitário de Distribuição, totalizará o montante de R\$ 1.032.200,52 (um milhão, trinta e dois mil, duzentos reais e cinquenta e dois centavos);”

*“(xxiii) **Direito de Preferência:** Nos termos do Artigo 7.2, inciso (ii), do Anexo 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 da Classe que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 3,97631940701. 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. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das Cotas da 2ª Emissão, junto ao Escriturador.”*

Permanecem inalterados os demais termos e condições da Oferta, aprovados conforme o Ato da Administradora, os quais são neste ato ratificados integralmente.

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Ato da Administradora e no Regulamento.

São Paulo, 18 de março de 2026

BANCO GENIAL S.A.

Administrador

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TA7RD-264J8-DEVCG-68WBY

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cintia Sant'ana de Oliveira (CPF 026.654.557-22)

Rodrigo de Godoy (CPF 006.651.417-77)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TA7RD-264J8-DEVCG-68WBY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>