

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 de demanda do mercado no âmbito da Oferta, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder optaram por prorrogar o período de subscrição referente às 2ª a 5ª Séries de Cotas da 2ª Emissão, de forma que a Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries foi alterada para 24 de julho de 2026 (“Modificação da Oferta”).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que a modificação realizada consiste exclusivamente na prorrogação da Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries por 6 (seis) dias corridos, sem alteração da data de encerramento da Oferta, entende-se que tal ajuste não possui caráter relevante e não acarreta prejuízo informacional aos Investidores da Oferta. Dessa forma, não será aberto período de desistência ou revogação de adesão à Oferta.

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.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto e da Lâmina da Oferta	16/07/2026
20.	Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries ⁽³⁾	24/07/2026
21.	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 Coordenadora 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 Coordenadora 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 DA LÂMINA

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 na Lâmina da Oferta, conforme a versões atualizadas, divulgadas nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Fundo, da CVM e da B3.

As novas versões do Prospecto e da Lâmina podem ser consultadas nos *websites* abaixo indicados:

Administradora: www.bancogেনial.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” ou em “Lâmina”);

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” ou “Lâmina”);

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” ou “Lâmina”);

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” ou a “Lâmina”); 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” ou a “Lâmina”).

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, 16 de julho de 2026



ADMINISTRADORA



GESTOR E CONSULTOR
IMOBILIÁRIO



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL

Duarte
Garcia