

NewPort Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº: 14.793.782/0001-78

Código de Negociação B3: NEWU11

Fato Relevante

A **NEWPORT REAL ESTATE GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 164, 8º andar, CEP 04536- 900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.723.838/0001-62 (“NewPort Real Estate”), na qualidade de Consultora Imobiliária do **NewPort Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.793.782/0001-78 (“NewPort Renda Urbana” ou “Fundo”) e o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administradora”), vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças (“CVC”), cujo objeto é a venda de todas as unidades de propriedade do Fundo no Edifício Suarez Trade, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 450, no bairro Caminho das Árvores, Salvador/BA, totalizando 4.620 m² (“Imóvel”).

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência dessa venda é de R\$24.717.000,00 (vinte e quatro milhões, setecentos e dezessete mil reais), correspondente à R\$5.350,00/m² (cinco mil, trezentos e cinquenta reais por metro quadrado), que será pago da seguinte maneira:

- Sinal: R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), em até 31 (trinta e um) dias contados da data de assinatura.
- Parcelas Mensais: 35 (trinta e cinco) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 434.771,42 (quatrocentos e trinta e quatro mil setecentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos), corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA, vencendo-se a primeira no mês subsequente ao mês em que será realizado o pagamento do Sinal e as demais nos meses seguintes.
- Parcela Final: R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), corrigida pela variação positiva do IPCA, a ser paga em até 30 (trinta) dias após o vencimento da última Parcela Mensal, oportunidade em que haverá a outorga da escritura definitiva de venda e compra pelo Fundo à Compradora.

Este valor é 32,1% (trinta e dois vírgula um por cento) superior ao valor investido no Imóvel e 44,5% (quarenta e quatro vírgula cinco por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2024.

Essa operação foi realizada sem intermediação e gerará um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$3,88 (três reais e oitenta e oito centavos) por cota, considerando a quantidade atual de 742.000 (setecentos e quarenta e duas mil) cotas, e desconsiderando a correção mensal por IPCA das Parcelas.

O Lucro integrará a base de cálculo dos rendimentos do Fundo, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa, incluindo as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas dos imóveis vagos, se houver.

Com os esforços da equipe de gestão, que contribuíram para que a vacância do ativo reduzisse em 25 pontos percentuais frente o mesmo período do ano anterior, com três novos inquilinos, o Imóvel atualmente gera um resultado operacional na ordem de R\$ 0,01 (um centavo) por cota por mês, que será deduzido do resultado do Fundo a partir da venda. É importante ressaltar que o lucro apurado no recebimento do Sinal e das Parcelas supera a redução mencionada, de forma que esta transação é geradora de valor e de resultado operacional para o Fundo.

Esse desinvestimento é resultado direto de esforços comerciais e representa a concretização da estratégia comunicada pela equipe de gestão nesta etapa no Plano de Reestruturação do NewPort Renda Urbana, na qual estão previstas vendas de ativos e ações de crescimento e renovação do portfólio do Fundo. A NewPort Real Estate segue trabalhando ativamente na venda de ativos e na reciclagem do portfólio.

Os demais detalhes da transação estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo publicados ao mercado, que poderão ser acessados no *website* da NewPort Real Estate (<http://www.newport-realestate.com/>).

São Paulo, 26 de junho de 2025.



Consultora Imobiliária

NEWPORT REAL ESTATE GESTAO IMOBILIARIA
LTDA.



Administradora

BANCO GENIAL S.A.