

---

*A presente carta convite para adesão ao Contrato de Distribuição é enviada em caráter confidencial. É vedada a divulgação desta carta convite para adesão ao Contrato de Distribuição, sua reprodução, bem como a sua distribuição a terceiros a qualquer tempo sem a prévia anuência por escrito da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores*

---

São Paulo, [ ] de [ ] de 2024.

À

Participante Especial

At. Sr.

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulista, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”) tem o prazer de convidá-lo para participar, na qualidade de Participante Especial (conforme abaixo definido) da oferta pública de distribuição primária, sob rito de registro automático de distribuição, de, inicialmente, até 3.565.063 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil e sessenta e três) cotas (“Novas Cotas”), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo), todas nominativas e escriturais, de classe única, em até 5 (cinco) séries, da 3ª (terceira) emissão (“Emissão”) do **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.626/0001-47 (“Fundo”), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), do seu Regulamento (conforme abaixo definido), do “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o volume de, inicialmente, até R\$ 400.000.068,60 (quatrocentos milhões, sessenta e oito reais e sessenta centavos) (“Valor Total da Oferta”), sem considerar o Custo de Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) e a emissão das Cotas Adicionais, considerando o valor unitário de emissão de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos), sem considerar o Custo de Unitário de Distribuição (“Preço de Emissão”), podendo o Volume Total da Oferta ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 891.265 (oitocentas e noventa e uma mil, duzentas e sessenta e cinco) Novas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 99.999.933,00 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais), considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Cotas Adicionais”) em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 500.000.001,60 (quinhentos milhões, um real e sessenta centavos), sem

considerar o Custo Unitário de Distribuição, e de R\$ 514.839.573,84 (quinhentos e quatorze milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado o Montante Mínimo, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada no Brasil, cujas condições gerais se encontram resumidas nesta carta convite para adesão ao “*Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Terceira Emissão do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora (conforme definida abaixo), o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário (conforme abaixo definido) (“Contrato de Distribuição” e “Carta Convite”, respectivamente).

Exceto quando especificamente definidos nesta Carta Convite, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento, no “*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência) ou no Contrato de Distribuição.

## **1. APROVAÇÃO**

1.1. A Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio do ato particular da Administradora, datado de 04 de março de 2024, conforme autorizado pelo Artigo 18 do Regulamento (“Ato da Administradora”).

## **2. FUNDO**

2.1. A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular da Administradora, datado de 11 de julho de 2018, o qual encontra-se devidamente registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1909565, de 18 de julho de 2018. A versão vigente do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 1º de agosto de 2019 (“Regulamento”).

2.2. O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Ainda que a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) tenha revogado a Instrução CVM 472, nos

termos do art. 134 da Resolução CVM 175, o Fundo poderá se adaptar às disposições da nova Resolução até 31 de dezembro de 2024, motivo pelo qual, permanece sendo regido pelas disposições da Instrução CVM 472.

### **3. ADMINISTRADORA, GESTORA E CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

3.1. O Fundo é administrado pelo **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 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 (“Administradora”).

3.2. A gestão da carteira do Fundo é realizada pela **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conj. 91 (parte), Itaim Bibi, CEP 05438-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015 (“Gestora”).

3.3. A **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”).

### **4. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA**

4.1. A Oferta foi objeto de pedido de registro automático na CVM, na forma e nos termos do Capítulo IV, Seção II da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385”) e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

4.2. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

### **5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS**

5.1. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e (iii)

custódia eletrônica na B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização da B3, não será negociável, mas fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo e de Investimentos Temporários (conforme definido no Prospecto), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

5.2. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

## 6. CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo.
<b>Valor Total da Oferta</b>	A Oferta será de, inicialmente, até 3.565.063 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil e sessenta e três) Novas Cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 400.000.068,60 (quatrocentos milhões, sessenta e oito reais e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta e sua liquidação serão realizadas na B3.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos líquidos a serem obtidos com a Terceira Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, na medida em que estes identifiquem e negociem ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas para o Fundo pelo Consultor Imobiliário, como base para suas recomendações para o Administrador.

No curso do estudo de cada nova aquisição, entre diversos outros critérios, o Consultor Imobiliário, leva em consideração, três critérios-chave para recomendar ao Administrador a tomada de decisões de investimento em nome do Fundo: (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) priorização de contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação do capital investido. As informações sobre os ativos em estudo e sobre os critérios de aquisição de ativos imobiliários serão encontradas no Estudo de Viabilidade, Anexo III do Prospecto Definitivo.

Com os recursos da 3ª Emissão a Administradora, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, pretende adquirir, em nome do Fundo, preferencialmente ativos imobiliários alugados por meio de contratos de locação “atípicos” (assim entendidos como os baseados no Artigo 54-A da Lei 8.245/1991) ou que tenham possibilidade de serem alugados com base em contratos de longo prazo e seguros.

Adicionalmente, observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, na aquisição para exploração, preferencialmente, de empreendimentos imobiliários construídos, prontos e ocupados, terrenos para desenvolvimento ou imóveis em construção, voltados para uso logístico, industrial ou comercial, incluindo centros logísticos de distribuição, fábricas e demais ativos do setor logístico-industrial, quer pela aquisição, direta ou indireta, da totalidade ou de fração de cada ativo, para, conforme aplicável, posterior alienação ou locação por meio de contrato na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*”, na forma do artigo 54-A da Lei 8.245/1991, locação comercial comum, nos termos da Lei do Inquilinato, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, que atendam aos critérios de aquisição constantes no Anexo I do Regulamento, podendo, ainda, compreender a aquisição de Outros Ativos, conforme definidos no Regulamento.

<b>Quantidade de Novas Cotas</b>	Inicialmente, até 3.565.063 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil e sessenta e três) Novas Cotas, 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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Novas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 30.000.036,00 (trinta milhões e trinta e seis reais, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“ <u>Distribuição Parcial</u> ” e “ <u>Montante Mínimo</u> ”, respectivamente), correspondente a 267.380 (duzentas e sessenta e sete mil, trezentas e oitenta) Novas Cotas.
<b>Cotas do Lote Adicional</b>	<p>O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160 (“<u>Lote Adicional</u>”), correspondente a 891.265 (oitocentas e noventa e uma mil, duzentas e sessenta e cinco) Novas Cotas. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 500.000.001,60 (quinhentos milhões e um reais e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.</p> <p>As Cotas Adicionais poderão ser emitidas até a data do último Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo art. 50 da Resolução CVM 160. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.</p>

**Direitos, vantagens e restrições das Cotas** As Novas Cotas: (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

**Preço de Emissão** O valor unitário por Nova Cota será de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos), definido de acordo com o Artigo 18, parágrafo 1º, do Regulamento, fixado com base no valor médio de fechamento da cota no mercado da B3 dos 120 (cento e vinte) dias anteriores à data de 29 de fevereiro de 2024, ao qual será acrescido o Custo Unitário de Distribuição.

**Custo Unitário de Distribuição** Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, um custo equivalente a 2,96% (dois inteiros e noventa e seis centésimos por cento) por Nova Cota, correspondente a R\$ 3,33 (três reais e trinta e três centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Nova Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,53 (cento e quinze reais e cinquenta e três centavos) por Nova Cota ("Preço de Integralização"), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

**Número de Séries** A 3ª Emissão será realizada em até 5 (cinco) séries, sendo certo que, conforme o disposto no Artigo 26, inciso VII, do Regulamento, a divisão em séries é feita **somente** para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas. As Novas Cotas objeto da: (a) 1ª (primeira) série, serão integralizadas à vista, na data especificada

no Cronograma Estimativo da Oferta, observada a possibilidade de antecipação ou postergação de tal data, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Consultor Imobiliário (respectivamente, "1ª Série" e "Data Estimada de Integralização da 1ª Série"); (b) 2ª (segunda) série, serão integralizadas até 6 (seis) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("2ª Série"), conforme chamada de capital realizada pela Administradora, mediante orientação do Consultor Imobiliário, na forma prevista nos Compromissos de Investimento firmados pelos investidores ("Chamada de Capital"); (c) 3ª (terceira) série, serão integralizadas até 12 (doze) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("3ª Série"), conforme Chamada de Capital; (d) 4ª (quarta) série, serão integralizadas até 18 (dezoito) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série ("4ª Série"), conforme Chamada de Capital; e (e) 5ª (quinta) série, serão integralizadas até 24 (vinte e quatro) meses após a Data Estimada de Integralização da 1ª Série, conforme Chamada de Capital ("5ª Série", que quando referida em conjunto com a 1ª Série, a 2ª Série, a 3ª Série e a 4ª Série, "Séries"). Sem prejuízo da alocação do percentual de 50% (cinquenta por cento) das Cotas prioritariamente à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definida), não há quantidades de Cotas da Terceira Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries, sendo certo que a alocação das Cotas da Terceira Emissão em cada Série dependerá da demanda dos subscritores das Cotas da Terceira Emissão por cada Série, cujo atendimento será realizado conforme melhor especificado no item "Procedimento de Alocação de Ordens" abaixo, podendo, ainda, haver concentração da totalidade das Cotas da Terceira Emissão em uma única Série, hipótese em que as Séries subsequentes serão canceladas. As Cotas objeto de quaisquer das Séries poderão ser integralizadas antes do encerramento da Oferta, observado o disposto abaixo, com relação ao Procedimento de Alocação. Caso qualquer das Séries não venha a ser integralizada pelos correspondentes Investidores no respectivo prazo máximo acima previsto, as demais Séries continuarão a ser integralizadas de acordo com suas Chamadas de Capital, sem prejuízo de serem aplicadas aos Investidores inadimplentes as penalidades previstas nos respectivos Compromisso de Investimento, e adotados os demais procedimentos ali previstos.

<b>Investimento Mínimo</b>	O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Nova Cota, o que perfaz o valor de R\$ 112,20 (cento e doze reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 115,53 (cento e quinze reais e cinquenta e três centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (“ <u>Investimento Mínimo</u> ”). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas.
<b>Condições Precedentes</b>	O cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de determinadas condições precedentes (“ <u>Condições Precedentes</u> ”), consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva data de liquidação.
<b>Regime de Distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez</b>	Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da Emissão.
<b>Formador de Mercado</b>	O Fundo não contará com atividades de Formador de Mercado.
<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	As Cotas da Terceira Emissão deverão ser integralizadas, observado o Cronograma Estimativo da Oferta: (1) com relação ao Direito de Preferência, à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; (2) com relação às Cotas da 1ª Série, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, na Data Estimada de Integralização da 1ª Série (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado ao Mercado); e (3) com relação às demais Séries, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme Chamadas de Capital (ou na data de liquidação a ser informada pelo Coordenador Líder, por meio de Comunicado

ao Mercado, se durante o Período de Subscrição).

A Data Estimada de Integralização da 1ª Série é meramente indicativa e poderá ser antecipada ou postergada, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Consultor Imobiliário, sem que seja configurada modificação da Oferta. A alteração da Data Estimada de Integralização da 1ª Série, com a consequente alteração do primeiro Procedimento de Alocação deverão ser informadas em comunicado ao mercado, com ao menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data estimada de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da 1ª Série, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Valor da Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição. Se ainda assim não houver integralização pelos Investidores, inclusive os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) não integralizem as Cotas conforme sua respectiva intenção de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

**Coordenador Líder** **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, acima qualificada.

**Instituições Participantes da Oferta** O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de formalização do Termo de Adesão (abaixo definido) e também por meio do envio de carta convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("Coordenadores" e "Participantes Especiais"), que, em conjunto com o Coordenador Líder, ("Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do

Coordenador Líder, a contratação dos Coordenadores e das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”), até o Dia Útil anterior ao último Procedimento de Alocação.

**Público-Alvo da Oferta** As Novas Cotas são destinadas a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), isto é: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11, da Resolução CVM 30; (b) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; e (c) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”). Adicionalmente, poderão participar da Oferta as Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo), observado que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160.

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\$ 4.999.856,40 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta 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\$ 4.999.856,40 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos) mencionado acima é equivalente a quantidade máxima de 44.562 (quarenta e quatro mil, quinhentas e sessenta e duas) Cotas e quando acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totalizará o montante de R\$ 5.148.247,86 (cinco milhões, cento e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e seis centavos).

#### **Pessoas Vinculadas**

Nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder, dos Coordenadores e dos Participantes Especiais; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder, aos Coordenadores e aos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Participantes Especiais, a Administradora e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores, pelos Participantes Especiais, pela Administradora, pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas

nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

**Prazo da Oferta**

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), observado o disposto abaixo e o Cronograma Estimativo da Oferta previsto no Prospecto (“Período de Distribuição”).

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta, a qualquer momento, de comum acordo com a Administradora e com o Consultor Imobiliário, devendo, ainda, devolver aos Investidores os valores eventualmente já integralizados (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), com base no Preço de Integralização, acrescidos dos rendimentos correspondentes a 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (“Crerios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

**Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar (i) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (ii) que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os termos previstos no Contrato de Distribuição.

**Direito de Preferência**

Nos termos do Artigo 18, parágrafo 1º, inciso II, do Regulamento, a 3ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de

divulgação do Anúncio de Início da Oferta (inclusive), 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 do Fundo que possuem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,75351175717. 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.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista (ou terceiro cessionário) no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas (ou terceiros cessionários) poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista (ou terceiro cessionário) deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (ou terceiros cessionários): (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de

Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o Direito de Preferência.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista (ou terceiro cessionário) que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável, mas fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo e de Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, observada ainda a restrição à negociação prevista no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

**Cessão do Direito de Preferência**

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 Novas Cotas.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao Escriturador, que será o responsável por tal transferência e pela verificação da adequação do cessionário

ao público-alvo da Oferta. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com o Escriturador, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo fornecido pelo Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo Escriturador. A negociação do Direito de Preferência relativamente às Novas Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

**Cotas Remanescentes** Após o procedimento descrito acima, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

**Oferta Não Institucional** As Cotas da 1ª Série serão alocadas, exclusivamente, para os Investidores Não Institucionais que formalizem Termo de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com a ordem de chegada (“Oferta Não Institucional”). Assim, caso o total das Cotas da 1ª Série objeto das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), todas as intenções de investimento não canceladas serão integralmente atendidas, e as Cotas remanescentes serão destinadas às demais Séries, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da 1ª Série correspondente às intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será observado o seguinte procedimento (“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”): (i) a alocação das intenções de investimento será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3; (ii) a ordem cronológica de chegada será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico; (iii) em caso de intenções de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto,

o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; (iv) no caso de um Investidor Não Institucional firmar mais de uma intenção de investimento, as intenções de investimento serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica; e (v) o processo de alocação das Cotas poderá acarretar uma alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso. A quantidade de Cotas da 1ª Série a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da 1ª Série representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, as referidas intenções de investimento.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Termos de Aceitação de Investidores Não Institucionais em uma única modalidade e junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Termos de Aceitação de Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio que será realizado pela B3 na Data Estimada de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da 1ª Série, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. O procedimento de rateio será realizado por meio do Critério de Colocação da Oferta Não Institucional. A B3 não considerará quaisquer Termos de Aceitação enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA e/ou cancelados, por quaisquer motivos.

**Oferta Institucional**

A totalidade das Cotas que venha a ser alocadas entre a 2ª e a 5ª Série poderão ser subscritas por quaisquer Investidores Institucionais e, eventualmente, por Investidores Não Institucionais, em quaisquer montantes, que formalizem Termo de Aceitação e/ou ordens de investimento junto à qualquer Instituição Participante da Oferta ("Oferta Institucional"). Os Investidores que tenham interesse na aquisição de Cotas objeto da Oferta Institucional serão alocados, prioritariamente, por ordem de chegada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, não obstante, o Coordenador Líder terá discricionariedade para aceitar e ratear as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta realizados pelos Investidores no âmbito da Oferta Institucional, nos montantes individuais que, em comum acordo com o Consultor Imobiliário, melhor atendam aos objetivos da Oferta e do Fundo, podendo levar, ainda, em consideração a relação que mantém com determinados Investidores ("Critério de Colocação da Oferta Institucional").

**Procedimento de Alocação**

Haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado em cada uma das Séries, devendo ser observado o Investimento Mínimo ("Procedimento de Alocação").

Será realizado, no mínimo, um Procedimento de Alocação, observado que caso não tenham sido subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta até a data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas objeto da 1ª Série, poderão vir a ser realizados outros Procedimentos de Alocação visando a alocação discricionária das Cotas objeto da 2ª a 5ª Série. Previamente à cada data de integralização de Cotas que venha a ocorrer durante o Prazo de Distribuição,

deverá ser realizado o Procedimento de Alocação correspondente, observado que será divulgado Comunicado ao Mercado informando acerca da data da realização do Procedimento de Alocação, que também contemplará a informação sobre eventual data de liquidação. Qualquer data de realização do Procedimento de Alocação deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis após a divulgação do referido Comunicado ao Mercado e eventual data de integralização correspondente deverá ocorrer, no mínimo, 10 (dez) dias úteis após a data do referido Comunicado ao Mercado.

O Procedimento de Alocação da 1ª Série está estimado para ser realizado no dia 12 de abril de 2024.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, se houver.

Caso Pessoas Vinculadas tenham integralizado Cotas no âmbito da Oferta e venha a ser constatado o excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os valores até então integralizados pelos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da constatação do referido excesso de demanda.

**Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova data para a realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série e, conseqüentemente, da Data de Integralização da 1ª Série, que poderá ser anterior ou posterior à data originalmente prevista neste**

**Prospecto, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário.**

Ainda, a Administradora poderá realizar Chamadas de Capital das Cotas das 2ª a 5ª Séries durante o Período de Distribuição, sendo que, nesta hipótese, será divulgado Comunicado ao Mercado com a informação acerca da data de alocação e respectiva Data de Liquidação, observado que a data de alocação deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis após a divulgação do referido Comunicado ao Mercado e a Data de Integralização deverá ser, no mínimo, 10 (dez) dias úteis após a data do referido Comunicado ao Mercado. Poderá ser realizado mais de um Procedimento de Alocação no âmbito das Cotas objeto da 2ª a 5ª Série, o que inclui a realização de uma ou mais Chamadas de Capital no âmbito da 2ª a 5ª Série durante o Prazo de Distribuição, sendo certo que tanto o Procedimento de Alocação, quanto às eventuais Chamadas de Capital obedecerão ao quanto disposto neste parágrafo.

**Taxa de ingresso e taxa de saída** Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

**Escriturador**

**BANCO GENIAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

A/C: Rodrigo de Godoy

Telefone: (11) 3206-8381

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com)

**Liquidação da Oferta**

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência, e dos Investidores se dará na respectiva Data de Liquidação, conforme datas previstas no Cronograma Estimativo da Oferta e conforme Chamadas de Capital, desde que cumpridas as Condições Precedentes, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

**Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta**

Nos termos do art. 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta e aos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência, por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores e pelos Cotistas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento da assinatura do Termo de Aceitação da Oferta, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediária por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM nº 160, importa no cancelamento do

registro da oferta. A rescisão voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 70 da Resolução CVM nº 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Fundo, da CVM, e da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta ou Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor ou Cotista revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos art. 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores e aos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores e pelos Cotistas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta e Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no art. 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor e pelos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

**Informações Adicionais** **MAIORES INFORMAÇÕES E AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO, DA OFERTA E DAS NOVAS COTAS ENCONTRAM-SE DESCRITAS NO PROSPECTO.**

## 7. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)(3)</sup>
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	08/mar/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	08/mar/2024
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	13/mar/2024
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	15/mar/2024
5.	Início do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	15/mar/2024
6.	Início do Período de Subscrição	15/mar/2024
7.	Encerramento do período para cessão do Direito de Preferência no Escriturador	26/mar/2024
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	28/mar/2024
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/abr/2024
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/abr/2024
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	02/abr/2024
12.	Data Estimada de encerramento do Período de Subscrição da 1ª Série <sup>(4)</sup>	11/abr/2024
13.	Data Estimada de realização do Procedimento de Alocação da 1ª Série <sup>(4)</sup>	12/abr/2024
14.	Data Estimada de Integralização da 1ª Série <sup>(4)</sup>	17/abr/2024
15.	Data Máxima para Encerramento do Período de Subscrição das 2ª a 5ª Séries <sup>(4)</sup>	03/set/2024
16.	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/set/2024

*(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 nº 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, 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 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 na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

**(4) CONFORME ESTIPULADO NA SEÇÃO “8.4 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 50 DO PROSPECTO, A DATA ESTIMADA DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª SÉRIE, DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 1ª SÉRIE E A DATA ESTIMADA DE INTEGRALIZAÇÃO DA 1ª 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 1º PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO. AS ALTERAÇÕES DE TAIS DATAS NÃO CONFIGURARÃO EVENTO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA. AINDA, A ADMINISTRADORA PODERÁ REALIZAR CHAMADAS DE CAPITAL DAS COTAS DAS 2ª A 5ª SÉRIES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, SENDO QUE, NESTA HIPÓTESE: (I) SERÁ DIVULGADO COMUNICADO AO MERCADO COM A INFORMAÇÃO ACERCA DA DATA DE ALOCAÇÃO E RESPECTIVA DATA DE LIQUIDAÇÃO, OBSERVADO QUE A DATA DE ALOCAÇÃO DEVERÁ OCORRER, NO MÍNIMO, 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS APÓS A DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO E A DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DEVERÁ SER, NO MÍNIMO, 10 (DEZ) DIAS ÚTEIS APÓS A DATA DO COMUNICADO AO MERCADO; E (II) A CAPTAÇÃO E ALOCAÇÃO IRÃO OCORRER DIRETAMENTE PELO COORDENADOR LÍDER.**

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ**

**ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

Os Investidores serão comunicados se o seu Termo de Aceitação e/ou Ordem de Investimento foi aceito até o Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Liquidação. Caso a Cota venha a ser somente subscrita e não integralizada, os Investidores serão comunicados se o seu Termo de Aceitação e/ou Ordem de Investimento foi aceito em até 3 (três) Dias Úteis após a realização do respectivo Procedimento de Alocação.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com) (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário”; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**Coordenador Líder:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em andamento” e então selecionar “NEWL11 – Newport Logística FII – 3ª emissão [Investidores Qualificados]”; em seguida no item e então, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**Fundo:** <http://www.newport-realestate.com/> (neste *website* clicar em “Nossos Investimentos” e, na seção Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário – NEWL11, clicar em “Comunicados” e então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII NEWPORT”; selecionar “NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “NewPort Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

## **8. TERMOS E CONDIÇÕES**

8.1. Os Participantes Especiais integrantes do sistema de distribuição, conforme estabelecido na Lei nº 6.385, poderão, desde que previamente aprovado pelo Coordenador Líder da Oferta, participar da Oferta, mediante o de acordo expresso nesta Carta Convite, e desde que, além das obrigações previstas na Resolução CVM 160, e, no que lhe couber, no Contrato de Distribuição, obriguem-se, cada uma, mediante o de acordo expresso nesta Carta Convite, a:

- a) cumprir com todos e quaisquer termos e condições relativos à Oferta, bem como com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes desta Carta Convite, do Contrato de Distribuição, este conforme aplicável;
- b) cumprir com todas as leis, regulamentações e normas aplicáveis à Oferta;
- c) observar quaisquer instruções e procedimentos com relação à Oferta estabelecidos e comunicados pelo Coordenador Líder ou pela B3;
- d) informar imediatamente o Coordenador Líder sobre qualquer irregularidade que venha a constatar no âmbito da Oferta;
- e) efetuar a colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta em estrita conformidade com o disposto no Contrato de Distribuição e nesta Carta Convite, inclusive quanto ao regime de distribuição;

- f) não realizar, de qualquer forma, a procura de investidores em qualquer outra jurisdição, restringindo suas atividades relacionadas à Oferta ao território brasileiro, bem como não praticar, direta ou indiretamente, qualquer ato no contexto de suas atividades na Oferta que implique ou venha implicar na necessidade de registro da Oferta e/ou do Fundo perante qualquer autoridade estrangeira (incluindo, mas não se limitando, à US Securities and Exchange Commission);
- g) não ter divulgado e não divulgar qualquer pesquisa ou relatório público sobre a Oferta e/ou o Fundo durante o período compreendido entre os 15 (quinze) dias anteriores ao início de distribuição do Prospecto e (a) 40 (quarenta) dias contados do registro da Oferta pela CVM; ou (b) a data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer por último;
- h) não realizar entrevistas na mídia ou utilizar, transmitir e/ou divulgar qualquer material relacionado à Oferta ou sobre o emissor para potenciais investidores, sem a prévia aprovação por escrito do Coordenador Líder;
- i) assumir a responsabilidade pelas informações contidas nos materiais divulgados a potenciais investidores, observado o disposto no item (h) acima;
- j) utilizar os modelos padronizados do Termo de Aceitação da Oferta e/ou dos documentos necessários para formalização das ordens e ciência dos potenciais investidores e/ou do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, bem como dos demais documentos estabelecidos pelo Coordenador Líder, sem qualquer alteração dos seus termos;
- k) remeter à B3 até a data de liquidação financeira da Oferta, as ordens de investimento dos Investidores Não Institucionais, quando requisitado pela B3;
- l) pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de encerramento da Oferta, guardar os documentos necessários para formalização das ordens dos potenciais investidores que tenha processado, bem como os demais documentos relacionados à Oferta;
- m) responsabilizar-se (a) pelas informações das ordens encaminhadas à B3, quando aplicável, e (b) pela adequação das referidas informações às regras contidas na regulamentação aplicável à Oferta;

- n) observar e cumprir todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor ao produto (*suitability*), com relação aos investidores por ele intermediados, de acordo com as normas aplicáveis, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro de seus investidores e pelos procedimentos de “*know your client*”, isentando o Coordenador Líder ou o Fundo de tal responsabilidade;
- o) auxiliar, no que lhe couber e em relação aos investidores público-alvo da Oferta que acessar, em todas as etapas de distribuição dos valores mobiliários objeto da Oferta, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais valores mobiliários;
- p) prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública dos valores mobiliários objeto da Oferta;
- q) informar os investidores que intermediar a respeito de eventuais procedimentos operacionais próprios do Participante Especial, como, por exemplo, necessidade de manutenção de recursos em conta investimento para garantia do processamento da intenção de investimento no âmbito da Oferta, isentando o Coordenador Líder de qualquer falha de comunicação nesse sentido aos investidores intermediados pelo Participante Especial;
- r) após solicitação do Coordenador Líder por escrito, enviar a este a planilha abaixo completamente preenchida, de forma verdadeira, consistente, correta e suficiente, nos endereços de e-mail indicados na Cláusula 17.2 desta Carta Convite, em até 5 (cinco) dias antes da data de liquidação da Oferta;

<b><i>Investidor</i></b>	<b><i>Quantidade de Subscritores</i></b>	<b><i>Quantidade de Valores Mobiliários</i></b>	<b><i>Quantidade Total Subscrita</i></b>
<i>Pessoas Físicas</i>			
<i>Gestores</i>			
<i>Fundos de Investimento</i>			
<i>Carteiras Administradas (Pessoa Jurídica)</i>			
<i>Entidades de Previdência Privada</i>			
<i>Fundos de Investimento</i>			

<i>Companhias Seguradoras</i>			
<i>Investidores Estrangeiros</i>			
<i>Instituições Intermediárias da Oferta</i>			
<i>Instituições financeiras ligadas à Emissora e ao Coordenador Líder</i>			
<i>Demais Instituições Financeiras</i>			
<i>Demais Pessoas Jurídicas ligadas à Emissora, às Cedentes e ao Coordenador Líder</i>			
<i>Demais Pessoas Jurídicas</i>			
<i>Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais pessoas ligadas à Emissora e ao Coordenador Líder</i>			
<i>Outros</i>			
<b>Total</b>			

- s) nos casos em que a aprovação do Coordenador Líder tenha sido obtida para a utilização de material publicitário nos termos do item (h) acima, fornecer as versões finais e tomar todas as providências necessárias para permitir que o Coordenador Líder protocole na CVM os materiais por ele aprovados em até 1 (um) dia útil de sua utilização nos termos da regulamentação aplicável;
- t) ler integralmente o Prospecto e esclarecer quaisquer dúvidas que porventura tenha perante representantes do Coordenador Líder, prestando esclarecimentos e informações aos investidores a respeito da Oferta, sempre que necessário e/ou solicitado; e

u) disponibilizar a Lâmina da Oferta e o Prospecto em sua sede e em sua página da rede mundial de computadores (*website*).

8.1.1. Para fins desta Carta Convite, “Dia Útil”, significa qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou outro dia em que a B3 ou os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

8.2. O Participante Especial entende e concorda que, caso descumpra qualquer das obrigações previstas nesta Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação dos valores mobiliários objeto da Oferta, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento dos valores mobiliários objeto da Oferta, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

8.3. Na hipótese de o Investidor da Oferta não efetuar o pagamento pontual, os Termo de Aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento serão automaticamente desconsiderados.

8.4. O Coordenador Líder obriga-se a:

(i) cumprir com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes desta Carta Convite e do Contrato de Distribuição;

- (ii) cumprir com todas as leis, regulamentações e normas aplicáveis à Oferta;
- (iii) prestar ao Participante Especial as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados relativos à distribuição pública dos valores mobiliários objeto da Oferta;
- (iv) informar o Participante Especial sobre a alocação dos valores mobiliários objeto da Oferta tão logo tenha a informação;
- (v) após a aprovação de material publicitário nos termos do disposto na Cláusula 8.1, item 8.1(h), submetê-lo à CVM, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização; e
- (vi) disponibilizar ao Participante Especial o Prospecto e a Lâmina em versão eletrônica, para que este possa disponibilizá-los em sua página da rede mundial de computadores (*website*).

## **9. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES**

9.1. Cada um dos Participantes Especiais declara e garante ao Coordenador Líder que:

- (i) é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) está apto a aderir ao Contrato de Distribuição e os representantes do Participante Especial possuem poderes para aderir ao Contrato de Distribuição, mediante de acordo expresso nesta Carta Convite;
- (iii) se encontra técnica e operacionalmente habilitada a cumprir o disposto nesta Carta Convite, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) a celebração desta Carta Convite e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados de acordo com seus atos constitutivos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(v) os representantes legais do Participante Especial que assinam esta Carta Convite têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome do Participante Especial, as obrigações destes decorrentes;

(vi) observa e observará todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor da Oferta ao produto (*suitability*), com relação aos investidores da Oferta por ela intermediados, de acordo com as normas atualmente em vigor, inclusive cumpre todas as leis, regulamentos e requisitos aplicáveis relacionados à prevenção de lavagem de dinheiro, de financiamento do terrorismo e de corrupção, e adota procedimentos para tanto, incluindo, sem limitação, procedimentos de “conheça seu cliente (*know your client – KYC*)” e “conheça seu parceiro (*know your partner – KYP*)”, sendo certo que não há restrição para que os investidores da Oferta, intermediados pelo Participante Especial, participem da Oferta;

(vii) cumpre em todos os seus aspectos com as obrigações que são atribuídas como instituição intermediária pela regulamentação de ofertas públicas da CVM;

(viii) esta Carta Convite constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(ix) cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

9.2. O Coordenador Líder declara e garante que:

(i) é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;

(ii) a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados de acordo com seus atos constitutivos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Coordenador Líder que assinam esta Carta Convite e os demais documentos da Oferta têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome do Participante Especial, as obrigações destes decorrentes; e

(iv) esta Carta Convite constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições.

## **10. DA ADESÃO**

10.1. O Participante Especial adere expressamente ao Contrato de Distribuição, até a data prevista no cronograma acima, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todos os termos e condições previstos nesta Carta Convite e, no que lhe for aplicável, no Contrato de Distribuição, em relação ao qual declara ter recebido cópia, conhecer e concordar integralmente com todos os termos e condições, sujeitando-se, portanto, às obrigações e exigências determinadas no Contrato de Distribuição.

10.2. Ficam desde já incorporadas nesta Carta Convite, com mesma força e efeito, todas as cláusulas do Contrato de Distribuição que não sejam incompatíveis com as disposições aqui contidas, no que forem aplicáveis, como se aqui estivessem transcritas. As alterações ou aditamentos posteriores no Contrato de Distribuição que não modifiquem a relação objeto desta Carta Convite deverão ser notificadas pelo Coordenador Líder ao Participante Especial. As alterações ou aditamentos que modifiquem a relação deverá ter a expressa concordância do Participante Especial, sob pena de revogação da adesão ao Participante Especial ao Contrato de Distribuição sem ônus a qualquer ao Participante Especial ou ao Coordenador Líder.

10.3. O Participante Especial obriga-se a participar da Oferta, realizando a colocação das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação, nos termos desta Carta Convite e do Contrato de Distribuição, este último conforme aplicável.

## **11. DA AUTORIZAÇÃO**

11.1. O Coordenador Líder substabelece, com reservas de iguais poderes, ao Participante Especial, os poderes que lhes foram outorgados no Contrato de Distribuição, de modo que o Participante Especial possa assinar e dar quitação nos instrumentos de formalização de investimento que vier a celebrar com investidores público-alvo da Oferta, conforme tais documentos sejam aplicáveis (como, por exemplo, os Compromissos de

Investimento). O substabelecimento vigorará por todo o prazo da procuração outorgada ao Coordenador Líder por meio do Contrato de Distribuição.

## 12. DO REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

12.1. Observadas as condições previstas nesta Carta Convite e no Contrato de Distribuição, cada um dos Participantes Especiais, neste ato, obriga-se, individualmente e sem solidariedade entre eles, a participar da Oferta, realizando a colocação de Novas Cotas até o limite total objeto da Oferta, considerando a eventual emissão das Cotas Adicionais, ao Preço de Integralização.

12.2. Cada um dos Participantes Especiais efetuará a colocação no âmbito da Oferta das respectivas Novas Cotas na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 irá enviar ao Coordenador Líder o montante total efetivamente distribuído por cada Participante Especial.

12.3. O pagamento das Novas Cotas será realizado à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos de liquidação previstos no Contrato de Distribuição.

## 13. DA REMUNERAÇÃO

13.1. A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas nesta Carta Convite, será devido à Participante Especial o comissionamento equivalente ao quadro abaixo, calculado com base no Preço de Emissão, multiplicado pelo número de Cotas da Terceira Emissão efetivamente subscritas e integralizadas que forem colocadas pela Participante Especial (“Comissionamento dos Participantes Especiais”):

Volume Captado (R\$) <sup>1</sup>	Fator de Comissão (%)
Até R\$ 10.000.000,00 (inclusive)	1,00%
Entre R\$ 10.000.000,00 (exclusive) a R\$ 50.000.000,00 (inclusive)	1,25%
Entre R\$ 50.000.000,00 (exclusive) a R\$ 100.000.000,00 (inclusive)	2,00%
Acima de R\$ 100.000.000,00 (exclusive)	2,50%

*(\*):Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pelo respectivo Participante Especial incluídas as Novas Cotas eventualmente emitidas com o exercício do Lote Adicional.*

*<sup>1</sup> Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.*

13.2. O Comissionamento da Participante Especial será devido à Participante Especial de acordo com a quantidade de Cotas da Terceira Emissão efetivamente alocadas aos Investidores por ela indicados, de acordo com os mapas de colocação da Oferta emitidos pelo Coordenador Líder que identifiquem as Cotas da Terceira Emissão que tiverem sido subscritas e integralizadas por tais Investidores calculados com base no Preço de Emissão, multiplicado pelo número de Cotas da Terceira Emissão efetivamente integralizadas incluindo as Cotas da Terceira Emissão subscritas no Direito de Preferência.

13.3. Os valores do Comissionamento da Participante Especial referidos na Cláusula 13.1 acima são valores brutos, observado que a Participante Especial é responsável pelo pagamento dos tributos e encargos de que for contribuinte e/ou responsável, nos termos da regulamentação aplicável.

13.4. O Comissionamento dos Participantes Especiais será deduzido do comissionamento a ser pago ao Coordenador Líder.

13.5. O somatório do Comissionamento dos Participantes Especiais está limitado ao Comissionamento indicado na Cláusula Décima do Contrato de Distribuição.

13.6. O Comissionamento da Participante Especial será pago pelo Coordenador Líder, com os recursos recebidos do Fundo à título de Comissão de Distribuição, sem acréscimo de valor à título de tributos, na data de liquidação da Oferta, por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) operacionalizado e administrado pela B3, em conta corrente a ser indicada pela Participante Especial, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data em que será devida.

13.7. Das importâncias recebidas a título de Comissionamento da Participante Especial, a Participante Especial emitirá recibo ao Coordenador Líder ou ao Fundo, caso assim seja instruído pelo Coordenador Líder.

13.8. Além do Comissionamento da Participante Especial, nenhuma outra comissão ou remuneração será contratada ou paga pelo Fundo e/ou pelo Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência desta Carta Convite ou do Contrato de Distribuição.

13.9. Nenhuma outra remuneração decorrente do Contrato de Distribuição será devida à Participante Especial.

13.10. O Participante Especial é o único e exclusivo responsável pelas despesas que vier a incorrer com a Oferta.

#### **14. INDENIZAÇÃO**

14.1. O Participante Especial obriga-se a defender, isentar de responsabilidade, indenizar e ressarcir integralmente (sem limitação de valor) o Coordenador Líder e seus administradores, empregados, consultores e agentes, ou suas coligadas e afiliadas, e qualquer pessoa que controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, o Fundo, a Administradora, o Consultor Imobiliário e seus respectivos diretores, empregados, consultores e agentes (“Pessoas Indenizáveis”), incluindo seus sucessores, por todas e quaisquer perdas, danos, diretos ou indiretos, prejuízos ou quaisquer despesas (incluindo eventuais taxas, despesas com investigação, custas judiciais e honorários advocatícios), responsabilidades ou reclamações que venham a recair sobre quaisquer Pessoas Indenizáveis, resultantes, direta ou indiretamente (a) de quaisquer dos negócios e/ou atos jurídicos contemplados neste Termo de Adesão; (b) do descumprimento, pela Instituição Contratada, de suas obrigações nos termos da Oferta, desta Carta Convite e do Contrato de Distribuição; (c) das informações que encaminhar ao Coordenador Líder para serem compartilhadas com os Investidores; e/ou (d) da quebra, inveracidade, incorreção, inconsistência, omissão ou insuficiência das declarações e garantias feitas pelo Participante Especial nesta Carta Convite, nos demais documentos relativos à Oferta ou diretamente ao Coordenador Líder, exceto se tais perdas, danos, prejuízos, obrigações ou despesas forem resultantes de comprovado dolo ou culpa por parte do Coordenador Líder, nos termos desta Cláusula, conforme determinado em decisão judicial transitada em julgado, proferida por juízo competente.

14.2. As disposições contidas nesta Cláusula 14 permanecerão válidas e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de validade desta Carta Convite e do Contrato de Distribuição.

14.3. Em nenhuma circunstância o Coordenador Líder ou quaisquer de suas controladoras, coligadas, controladas e afiliadas e seus respectivos diretores, empregados, consultores e agentes, incluindo seus sucessores serão responsáveis por indenizar o Participante Especial por quaisquer prejuízos, dano ou perda que venham sofrer decorrente ou relacionada a esta Carta Convite e/ou ao Contrato de Distribuição e seu objeto, exceto se forem diretamente resultantes de comprovado dolo por parte do Coordenador Líder, conforme determinado por decisão final transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados e efetivamente causados pelo Coordenador Líder agindo com dolo, e será limitada ao valor do comissionamento efetivamente recebido pelo Coordenador Líder até o trânsito em julgado da decisão condenatória.

## **15. INFORMAÇÕES**

15.1. Com o objetivo de confirmar a sua participação na Oferta, o Participante Especial deverá enviar ao Coordenador Líder as seguintes informações:

- (i) informações para contato de pelo menos 2 (duas) pessoas do Participante Especial, que serão os responsáveis pelo recebimento de informações relacionadas à Oferta;
- (ii) denominação e logomarca do Participante Especial, sendo que este último deverá seguir por e-mail, a ser utilizado no Prospecto. O envio da logomarca não é obrigatório, sendo que somente serão inseridos no Prospecto as logomarcas dos Participantes Especiais que enviarem suas logomarcas no prazo abaixo estabelecido, sendo certo que a decisão pela utilização ou não da logomarca será do Coordenador Líder; e
- (iii) Carta de Acordo (conforme o Anexo I à presente Carta Convite) devidamente preenchida, contendo as informações acima referidas.

15.1.1. O Participante Especial autoriza o Coordenador Líder, de forma não exclusiva e não onerosa, a disponibilizar seu logotipo, denominação e demais informações de contato nos documentos relativos à Oferta, conforme encaminhados ao Coordenador Líder, sem que isso implique em assunção de qualquer responsabilidade por parte do Participante Especial em relação ao conteúdo do material da Oferta ou em relação à estruturação da Oferta.

15.1.2. A utilização de tais propriedades intelectuais do Participante Especial só poderá ser feita pelo Coordenador Líder quando no referido documento houver elementos de natureza semelhante do Coordenador Líder, identificando este como Coordenador Líder da Oferta e identificando o Participante Especial como “Participante Especial”.

15.1.3. A autorização da Cláusula 15.1.1 acima é feita exclusivamente para os fins da adesão ao Contrato de Distribuição no âmbito da Oferta e vigorará até esta ser considerada encerrada nos termos da regulamentação aplicável.

## **16. PRAZO**

16.1. O Participante Especial tem, impreterivelmente, até às 12 horas do dia 03 de setembro de 2024, para formalizar seu interesse em participar da Oferta, e aderir ao Contrato de Distribuição, mediante aposição de rubrica ao lado do item 10 acima, a qual formalizará o de acordo expresso na adesão ao Contrato de Distribuição, devendo enviar, ao Coordenador Líder, 3 (três) vias do presente documento, devidamente assinadas e com firmas reconhecidas, incluindo o Anexo I devidamente preenchido, para o endereço constante desta Carta Convite e por e-mail para o e-mail: [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br).

16.2. Independentemente do previsto acima, o Participante Especial deverá, antes de iniciar o processo de distribuição da Oferta, confirmar junto ao Coordenador Líder por e-mail sua efetiva aceitação no consórcio de distribuição da Oferta.

## **17. COMUNICAÇÃO COM O COORDENADOR LÍDER**

17.1. Toda e qualquer comunicação com o Coordenador Líder deverá ser encaminhada para o contato abaixo:

### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulista

CEP 01451-000, São Paulo - SP

At.: Luis Gustavo Pereira / Luís Furukava Melo

Telefone: (11) 3576-6641

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) / [luis.melo@guide.com.br](mailto:luis.melo@guide.com.br) / [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)

## **18. CONFIDENCIALIDADE**

18.1. O Participante Especial e o Coordenador Líder se obrigam por si e por seus administradores, empregados e terceiros autorizados a manter estrita confidencialidade em relação a todas as informações, os materiais e os documentos não públicos a que tiverem acesso, por qualquer meio, em razão desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, não as divulgando a terceiros não autorizados e/ou utilizando-as para fins estranhos à consecução do objeto desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, sem a prévia e expressa autorização ou concordância, por escrito, da outra parte.

18.2. Esta obrigação de sigilo não será aplicada às informações que: (i) pertencerem ao domínio público no momento da revelação ou que se tornarem de domínio público sem violação desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, ou (ii) sejam fornecidas pelas partes desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição aos seus representantes, advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas na Oferta, sempre dentro do curso normal dos negócios, desde que os mesmos supracitados estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua obrigação de confidencialidade, ou (iii) forem reveladas, sem restrições, por terceiros a uma das partes desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição e desde que não decorram do descumprimento de obrigação de confidencialidade, ou (iv) forem inequívoca e legitimamente conhecidas pela outra parte, ou (v) sejam exigidas, por força de lei ou norma ou por determinação de qualquer juízo ou tribunal, somente até a extensão de tal lei, norma ou determinação, ou (vi) informações que tenham sido desenvolvidas pelas partes ou por suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (“Afilizadas”) independentemente de quaisquer informações fornecidas pela outra parte. Qualquer outra informação não pública que venha a ser transmitida a terceiros deverá ser precedida da prévia autorização por escrito da outra parte.

18.3. Na hipótese descrita na Cláusula 18.2(v) acima, a parte obrigada por força de lei, regulamentação, ato administrativo ou de determinação judicial ou arbitral ou de qualquer autoridade reguladora ou autorreguladora a divulgar quaisquer das informações confidenciais, deverá comunicar, no menor prazo possível, mas em qualquer caso, em até 2 (dois) dias úteis a outra parte sobre a necessidade da prestação de informações, e deverá divulgar somente o então exigido.

18.4. A obrigação de confidencialidade aqui prevista será válida pelo prazo de 2 (dois) anos a contar da presente data.

## **19. DA VIGÊNCIA**

19.1. O disposto nesta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição vigorará da data de acordo expreso à adesão ao Contrato de Distribuição pelo Participante Especial até a data em que todas as obrigações decorrentes da Oferta forem cumpridas, ou nas hipóteses de revogação da adesão ao Contrato de Distribuição previstas abaixo, exceto pelo disposto nas Cláusulas 14 e 15, que permanecerão vigentes pelos respectivos prazos e/ou enquanto legalmente exigíveis.

19.2. O término da vigência do Contrato de Distribuição e/ou das obrigações dispostas nesta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição não exonerará o Participante Especial ou o Coordenador Líder da obrigação de guarda dos documentos referidos nesta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição e/ou no Contrato de Distribuição e das obrigações de pagamento de indenizações aqui previstas.

## **20. DA REVOGAÇÃO**

20.1. A adesão ao Contrato de Distribuição é irrevogável e irretroatável, obrigando o Participante Especial e seus sucessores a qualquer título, podendo, no entanto, ser terminado pelas partes, em caso de (i) inadimplemento de qualquer das cláusulas do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, ou desta Carta Convite; (ii) rescisão do Contrato de Distribuição; ou (iii) cancelamento da Oferta, por qualquer motivo.

20.2. A revogação da adesão ao Contrato de Distribuição implicará a exclusão do Participante Especial da participação na Oferta e o cancelamento automático de todos os pedidos ou ordens de investimento das Novas Cotas que tenha recebido de investidores, devendo o Participante Especial avisar tais investidores sobre o referido cancelamento imediatamente.

## **21. DA LEGISLAÇÃO E DO FORO**

21.1. A presente Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. As partes desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição se submetem ao foro de eleição estabelecido no Contrato de Distribuição, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, para dirimir as questões porventura resultantes desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição e do Contrato de Distribuição.

21.3. As partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19 (Lei da Liberdade Econômica), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, esta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Nesse caso, a assinatura física desta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de

obrigações previstas nesta Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

---

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

De acordo em \_\_\_\_\_ de 2024.

---

*(assinaturas)*

Participante Especial: \_\_\_\_\_

CNPJ/MF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Nome do Representante Legal: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Testemunhas:

---

Nome: \_\_\_\_\_

RG/CPF: \_\_\_\_\_

---

Nome: \_\_\_\_\_

RG/CPF: \_\_\_\_\_

## ANEXO I

**Ref.: Carta Convite relacionada à Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, datada de [\_\_] de [\_\_\_\_\_] de 2024.**

Prezados Senhores,

Fazemos referência à Carta Convite datada de [\_\_] de [\_\_\_\_\_] de 2024, por meio da qual V. Sas., na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), convidam [\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_] a participar da Oferta, no Brasil na qualidade de Participante Especial.

Neste sentido, vimos confirmar nossa aceitação em relação ao convite em referência, incluindo abaixo as informações solicitadas, bem como o documento enviado por V.Sas. devidamente assinado, rubricado em todas as páginas e com firmas reconhecidas:

### **Pessoas para Contato:**

Nome: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

**Denominação social e logomarca do Participante Especial** (este último deverá seguir por e-mail, a ser utilizado no Prospecto)

Por fim, declaramos estar cientes a respeito de que envio da logomarca não é obrigatório, sendo que somente serão inseridos no Prospecto as logomarcas dos Participantes Especiais que enviarem seus logomarca no prazo estabelecido na Carta Convite.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_

[\_\_\_\_\_]

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_