



NEWPORT
REAL ESTATE

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

ÍNDICE

Introdução e Objetivo	3
Política de Gestão de Riscos	5
1. Escopo	5
2. Governança	5
3. Garantia de Independência	6
Fundamentos da Política de Gestão de Risco	6
1. Conceitos Gerais	6
2. Precificação	7
3. Metodologias	7
4. Testes de Aderência às Metodologias.....	8
5. Gerenciamento de Risco de Mercado	8
6. Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte	9
7. Gerenciamento de Risco de Liquidez	14
8. Gerenciamento de Riscos Operacionais	15
9. Gestão de Risco de Concentração.....	17
10. Gestão de Riscos Relacionados aos FII	17
11. Reenquadramento, Bloqueio e Correção	20
12. Fluxo de Reporte e Troca de Informações.....	21
13. Relatório Gerencial de Risco.....	21
14. Revisões, Atualizações e Vigência.....	22
Anexo - Organograma da Área de Risco	23

Introdução e Objetivo

A presente Política de Gestão de Riscos da **NewPort Real Estate** tem por objetivo descrever a estrutura e metodologia utilizadas pela **NewPort Real Estate** na gestão de risco dos fundos de investimento cujas carteiras encontram-se sob sua gestão. A estrutura funciona de modo que qualquer evento que possa interferir negativamente no negócio possa ser identificado e tratado de forma adequada, tempestiva e segura.

O gerenciamento de riscos da **NewPort Real Estate** parte da premissa de que a assunção de riscos é característica de investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Desta forma, a gestão de riscos realizada pela **NewPort Real Estate** tem por princípio não sua simples eliminação, mas sim o acompanhamento e avaliação, caso a caso, dos riscos aos quais a **NewPort Real Estate** estará exposta e da definição de estratégias e providências para a mitigação de tais riscos.

Esta política se aplica todos aqueles que possuam cargo, função, posição, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a **NewPort Real Estate** (“Colaboradores”).

A **NewPort Real Estate** esclarece que, para fins de interpretação desta política, toda e qualquer referência a fundos de investimento deverá ser entendida como menção às classes de cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Res. CVM 175”), e vice-versa.

Esta política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da **NewPort Real Estate**, que atua com foco nas atividades de gestão de fundos de investimento imobiliário (“FII”), bem como fundos de investimento financeiro, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário. Nesse sentido, na hipótese de a **NewPort Real Estate**, futuramente, assumir a gestão de recursos de outros veículos de investimentos com características específicas, que demandem a alteração desta política, atestamos o nosso compromisso de promover todas as adequações que se fizerem necessárias para atender aos termos da regulamentação vigente.

Responsável: o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT da **NewPort Real Estate**, conforme definido no ato societário pertinente da **NewPort Real Estate**.

Política de Gestão de Riscos

1. Escopo

Conforme mencionado anteriormente, a presente política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da **NewPort Real Estate**, que atua com foco nas atividades de gestão de FII e fundos de investimento financeiro, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.

2. Governança

A. Estrutura

A área de risco da **NewPort Real Estate** é formada pelo Comitê de *Compliance* e Risco da **NewPort Real Estate** (“Comitê de Risco”) e pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT (“Diretor de Risco” e, conjuntamente ao Comitê de Risco, doravante denominados “Área de Risco”).

B. Organograma da Área de Risco

O Organograma completo da Área de Risco consta do Anexo a esta política.

C. Comitê de *Compliance* e Risco

As responsabilidades do Comitê de Risco, assim como a sua composição, periodicidade das reuniões e escopo das decisões estão detalhadas na Seção I da Política de Regras, Procedimentos e Descrição dos Controles Internos da **NewPort Real Estate**.

D. Diretor de Risco

Responsabilidades: O Diretor de Risco é responsável pela definição e execução das práticas de gestão de riscos descritos neste documento, assim como pela qualidade do processo e metodologia, bem como a guarda dos documentos que contenham as justificativas das decisões tomadas.

Funções: O Diretor de Risco estará incumbido de:

- Implementar a política de gestão de riscos, planejando a execução e executando os procedimentos definidos pelo Comitê de Risco;
- Redigir os manuais, procedimentos e regras de risco;
- Apontar desenquadramentos e aplicar os procedimentos definidos nesta política de gestão de riscos aos casos fáticos;
- Produzir relatórios de risco e levá-los ao gestor; e
- Auxiliar o Comitê de Risco em qualquer questão atinente a sua área.

Reporte para a Área de Risco: Caso sejam identificadas situações atípicas, configurando uma alta exposição a riscos ou eventual desenquadramento, o Colaborador da Área de Risco deverá reportar a matéria em questão para o Diretor de Risco, a fim de que sejam tomadas as providências cabíveis.

3. Garantia de Independência

O Comitê de Risco e o Diretor de Risco são independentes das outras áreas da empresa e poderão exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador.

Fundamentos da Política de Gestão de Risco

1. Conceitos Gerais

A abordagem de risco da **NewPort Real Estate** foi estruturada para alinhar estratégia e perfil do cliente, sendo integrada em todo o processo de gestão. A **NewPort Real Estate** é focada na gestão de FII e fundos de investimento financeiro, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.

A estrutura de gerenciamento do risco é desenhada de forma a identificar, avaliar, monitorar e controlar os riscos que podem afetar o capital dos veículos de investimento geridos. A **NewPort Real Estate** atua para manter as carteiras dentro dos níveis de risco pré-determinados, garantindo a adequada relação entre o risco e o retorno da carteira investida, a correta precificação dos ativos e controle de liquidez. A área de enquadramento do controlador/custodiante realiza controles

que visam detectar eventuais desenquadramentos das carteiras ou incompatibilidades entre o perfil de risco e a política de investimentos, expressa nos regulamentos dos fundos.

A Área de Risco conta com o suporte de planilhas proprietária.

2. Precificação

Em relação à precificação dos ativos, a **NewPort Real Estate** seguirá a metodologia que vier a ser estabelecida pelos administradores fiduciários dos fundos de investimento.

3. Metodologias

A. Regras Gerais

- Os riscos cujos limites não tenham previsão expressa nos documentos dos veículos de investimentos seguirão os critérios estabelecidos no Comitê de *Compliance* e Risco;
- Mensalmente, serão analisados os relatórios de risco das carteiras dos veículos de investimentos, considerando cenários de estresse e variações do mercado.

B. Procedimentos Específicos Veículos de Investimentos que Permitam a Aplicação em Ativos de Crédito

- Monitoramento de risco de contraparte e crédito: apuração das exposições totais dos veículos de investimentos por contraparte ou emissor. Para as operações de derivativos, é simulado o risco potencial da operação até seu vencimento;
- Monitoramento de Garantias (crédito privado): no acompanhamento periódico, a Área de Risco ou pessoas jurídicas contratadas especificamente para esse fim, de acordo com os instrumentos de emissão de cada título, emite relatórios individuais de cada ativo que compõe as carteiras dos veículos de investimentos, avaliando a situação de cada empreendimento e/ou devedores para onde os recursos foram destinados, as garantias, os pagamentos dos juros e do principal, bem como os riscos de mercado. A obrigação de apresentação do referido relatório é mensal; e
- Mitigação de Riscos Jurídicos: realização de *due diligence*, englobando também aspectos jurídicos, previamente à conclusão de cada operação. Sem prejuízo, em casos complexos, a análise jurídica dos instrumentos contratuais para aquisição dos ativos imobiliários poderá ser conduzida

com o auxílio de escritório especializado. Por fim, sempre que forem constatados riscos jurídicos, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT levará a matéria para a apreciação do Comitê de Risco.

C. Monitoramento de alavancagem

Alavancagem é a utilização de operações que expõem as carteiras a mercados de risco em percentual superior a seu patrimônio, com o conseqüente aumento dos riscos e da possibilidade de perdas.

4. Testes de Aderência às Metodologias

Serão realizados testes de aderência às metodologias descritas nessa política de gestão de riscos em prazo não superior a 12 (doze) meses. Os testes serão coordenados pelo Diretor de Risco, que avaliará, dentre outros pontos, se os resultados planejados estão sendo atingidos de forma satisfatória e o desempenho dos Colaboradores envolvidos na Área de Risco. Os testes simularão cenários reais do cotidiano da Área de Risco, devendo todos os Colaboradores envolvidos dispensar a devida atenção a tais simulações, como se reais fossem. Os resultados dos testes serão apresentados ao Comitê de Risco, de modo que eventuais deficiências e sugestões serão incluídas no relatório anual de *compliance* e riscos.

O Diretor de Risco terá total autonomia para proceder com o tanto necessário para ajustar as falhas na aderência às metodologias, bem como as metodologias eventualmente defasadas ou defeituosas. Dentre as medidas que podem ser adotadas estão: promoção de treinamentos específicos para Colaboradores que não estejam desempenhando da forma adequada e elaboração de novos controles proprietários.

As metodologias, por sua vez, serão revisadas em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses ou em prazo inferior caso os testes de aderência evidenciem inconsistências que demandem revisão.

5. Gerenciamento de Risco de Mercado

Os veículos de investimento geridos pela **NewPort Real Estate** caracterizam-se por realizarem investimento majoritariamente em ativos ilíquidos.

Desta feita, os investimentos em ativos ilíquidos, em regra, não possuem preços públicos ou, de forma que medidas de risco de mercado como VaR, stress test, simulação histórica, dentre outras, não são aplicáveis.

Eventuais desenquadramentos identificados pela área de gestão deverão ser reportados imediatamente ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, com a apresentação, inclusive, do plano de ação para reenquadramento.

6. Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte

A. Definição de Risco de Crédito.

Risco de crédito é a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados ou deterioração da qualidade de crédito do tomador, implicando em redução de ganhos ou remunerações decorrentes de eventuais vantagens concedidas na renegociação ou custos de recuperação de crédito.

B. Aspectos Gerais.

O responsável pela análise, seleção, alocação e gestão de ativos de crédito privado é o Diretor de Gestão, em conjunto com a área de gestão da **NewPort Real Estate**, sem prejuízo das atribuições do Comitê de Investimento descritas no presente documento.

Sem prejuízo, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT poderá ser consultado na fase prévia à aquisição do crédito privado, ou na fase de monitoramento dos ativos que já estiverem em carteira de veículos de investimentos.

A área de gestão é a responsável primária pela avaliação prévia das aquisições e pelo monitoramento contínuo dos riscos de crédito aos quais os investimentos dos veículos de investimentos estão expostos, podendo, para tal, contar com o auxílio de advogados externos ou de terceiros especializados, sempre que necessário, desde que a contratação seja precedida de prévia e criteriosa análise e seleção dos contratados.

- Gestão de fundos: gestor de fundos responsável pela gestão dos veículos de investimentos e ativos detidos nas carteiras dos veículos de investimentos, inclusive ativos em ativos de crédito privado;
- *Compliance*: responsável pela implementação de políticas e procedimentos de controles que visem mitigar potenciais conflitos de interesse, que possam emergir das operações envolvendo crédito privado, o cumprimento dos procedimentos descritos na política de gestão de riscos, bem como do enquadramento destes ativos em relação a classificação ou categoria dos veículos de investimentos e acompanhamento de possíveis normas/leis que exijam uma alteração da política atual para atender as exigências dos órgãos reguladores que os veículos de investimentos estão submetidos.

B. Processo Decisório e Aquisição de Ativos de Crédito Privado

A equipe responsável pela análise do recebível antes da sua aquisição por um dos veículos de investimentos tem como objetivo avaliar o potencial da empresa/instituição da emissora do crédito em honrar as dívidas. A análise realizada deve procurar identificar fatores que possam deteriorar a geração de fluxo de caixa operacional.

Esta análise tem como objetivo fornecer dados quantitativos, qualitativos e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor para que o Comitê de Investimento possa tomar uma decisão a respeito de adquirir ou não o crédito privado.

A **NewPort Real Estate** deve identificar os principais riscos aos quais o investimento estará exposto de acordo com a obtenção das informações que a **NewPort Real Estate** julgar necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo, como (i) balanços anuais auditados; (ii) balancetes periódicos; (iii) rating, caso exista; (iv) histórico do preço da ação, caso seja uma ação negociada em mercado de ações; (v) características dos últimos créditos emitidos pela empresa; (vi) organograma do grupo ou conglomerado que a empresa está inserida; (vii) fatos relevantes; e (viii) notícias da empresa ou do setor que possam ajudar na análise.

Além dos documentos acima, a **NewPort Real Estate** deverá ter acesso aos documentos integrantes da operação ou a essa acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização jurídica dos títulos ou

ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

Quando da aquisição de um crédito privado para a carteira dos veículos de investimentos, o gestor deverá observar os limites e o perfil de risco estabelecido na política de investimentos do veículo de investimentos, o rating da emissora (se for o caso), além de se atentar para os seis elementos descritos no Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 6/2014, que são: (i) caráter; (ii) capacidade; (iii) capital; (iv) colateral; (v) condições; e (vi) conglomerado.

Independentemente da contratação de um consultor de crédito, a **NewPort Real Estate** é responsável por realizar a sua análise própria, mantendo-a devidamente formalizada.

Com o objetivo de mitigar o risco de crédito nos veículos de investimento geridos pela **NewPort Real Estate**, após a verificação da compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento dos veículos de investimento e com a regulamentação em vigor, o Comitê de Risco poderá determinar limites para a realização de operações sujeitas ao risco de crédito, tanto em nível individual quanto em nível agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de tomadores ou contrapartes com características semelhantes.

Os limites de crédito serão reavaliados regularmente implicando em eventual revisão conforme comportamento do tomador do crédito ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento tomada inicialmente.

Para a definição dos limites, devem ser consideradas não só condições correntes do emissor, da emissão e do mercado, mas também as condições históricas do tomador ou contraparte e, ainda, a qualidade das garantias, caso existam.

Além disso, a autorização de determinada operação pelo Comitê de Risco não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor.

Com o objetivo de mitigar o risco de crédito nos veículos de investimento, vale destacar algumas medidas adicionais adotadas pela **NewPort Real Estate**:

I. Ativos negociados em bolsa:

Os veículos de investimento contam com serviço de custódia qualificada, de forma que todas as operações com ativos listados na B3 são liquidadas junto a um único membro de liquidação. Dessa forma, é possível que a **NewPort Real Estate** realize a compensação das operações de venda de ativos com as operações de compra, liquidando apenas a diferença das operações e, portanto, mitigando o risco de crédito de contraparte. Além disso, a escolha do membro de liquidação é feita privilegiando grandes participantes do mercado e com menor risco de insolvência.

II. Ativos de crédito privado:

(i) Preponderantemente, a **NewPort Real Estate** investirá em ativos de crédito privado cujo emissor tenha suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM.

Caso essa condição não seja atendida, a **NewPort Real Estate** poderá adquirir tais ativos desde que contem com (a) cobertura integral de seguro; ou (b) carta de fiança ou aval; ou (c) coobrigação integral por parte de instituição financeira ou não financeira que tenha suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM. Neste sentido, os mesmos procedimentos de análise de risco de crédito descritos neste item, deverão ser adotados para a empresa seguradora, fiadora ou avalista da operação, no que couber.

(ii) Previamente à aquisição de ativos, a **NewPort Real Estate** deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para compra e acompanhamento do referido ativo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios.

Adicionalmente, a **NewPort Real Estate** buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas. Em determinados casos, a utilização de cálculos estatísticos baseados nos índices financeiros do devedor deve ser acompanhada de uma análise, também devidamente documentada, que leve em consideração aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias e multas e outros indicadores relevantes.

Quando aplicável, os contratos de crédito devem prever cláusulas restritivas (*covenants*) tais como nível de alavancagem do devedor, índice de cobertura de juros, existência de protestos e

negativações em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

Ademais, tendo em vista as importantes questões legais envolvidas nas operações de crédito, a **NewPort Real Estate** deve avaliar sempre a necessidade de contratação de terceiros para verificação dos contratos que formalizam tais créditos. Em casos complexos ou quando se perceba que talvez falte a expertise necessária, a análise jurídica pode ser conduzida por escritório especializado no setor.

C. Monitoramento dos Ativos Crédito Privado

O acompanhamento dos ativos investidos pela área de gestão e pela Área de Risco da **NewPort Real Estate** é dinâmico e constante. Além do acompanhamento realizado por tais áreas, o Comitê de Investimento e o Comitê de Risco tratam dos ativos imobiliários e mobiliários integrantes das carteiras dos fundos nas reuniões ordinárias.

Os controles para fins de monitoramento da **NewPort Real Estate** são capazes, conforme aplicável, de (i) fazer o cadastramento dos ativos imobiliários e mobiliários, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas e, quando aplicável, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelo fundo, informações sobre o rating da operação na data da contratação; e (ii) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações, quando aplicável.

A **NewPort Real Estate** avalia mensalmente os números de cada um dos objetos de investimento por parte dos fundos de investimento, ao passo que as demonstrações financeiras são avaliadas anualmente. Sem prejuízo, a **NewPort Real Estate** poderá estabelecer prazos menores para as avaliações aqui mencionadas, caso se depre com uma situação que demande tratamento diferenciado. Todas as avaliações e reavaliações realizadas serão devidamente documentadas.

As avaliações de que trata o parágrafo acima devem ser formalizadas e ficar disponíveis para o administrador fiduciário do fundo de investimento gerido e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos regulamentação em vigor.

Adicionalmente, o administrador fiduciário de cada fundo de investimento também realiza o monitoramento constante dos ativos imobiliários e mobiliários integrantes da carteira do fundo.

7. Gerenciamento de Risco de Liquidez

A. Definição de risco de liquidez

O “Risco de Liquidez” é a possibilidade de um veículo de investimento não estar apto a honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes ou futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas. Também se considera risco de liquidez a possibilidade do fundo não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devida ao seu tamanho em relação ao volume transacionado ou, ainda, por conta de alguma descontinuidade de mercado.

Diferentes fatores podem aumentar esse tipo de risco, destacando-se, exemplificativamente:

- Descasamento entre os fluxos de liquidação de ativos e as exigências de recursos para cumprir obrigações incorridas pelos veículos de investimento;
- Condições atípicas de mercado e/ou outros fatores que acarretem falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes dos veículos de investimento são negociados;
- Ativos dos veículos de investimento que são insuficientes para cobrir exigência de depósito de margens junto às contrapartes; ou
- Imprevisibilidade dos pedidos de resgates.

B. Aplicação da Gestão de Risco de Liquidez Para os Veículos de Investimento Geridos

No que se refere ao risco de liquidez das carteiras de todos os veículos de investimento geridos pela **NewPort Real Estate**, é importante ressaltar que tais veículos de investimento são constituídos sob a forma de condomínio fechado e que quase a totalidade dos investimentos dos veículos de investimento se dará em ativos de baixa liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando (i) a inexistência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários, e (ii) a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários.

Desta forma, somente será admitido o resgate das cotas ao final do prazo de duração do fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo certo que os fundos podem ter prazo de duração indeterminado. Os cotistas que porventura optarem por desfazer de seus investimentos antes do prazo estipulado em regulamento deverão vender suas cotas em mercado secundário, considerando o exposto no parágrafo acima.

Assim, os fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado não estão sujeitos ordinariamente à gestão de risco de liquidez que fundos abertos. A regulamentação vigente, inclusive, estabelece que o gerenciamento do risco de liquidez não se aplica aos fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Portanto, para os veículos de investimento, a gestão da liquidez da carteira deverá considerar os compromissos de tais fundos de investimento frente a seus encargos e, desse modo, a **NewPort Real Estate** deverá aplicar parcela suficiente do patrimônio de tais veículos de investimento em ativos de liquidez compatíveis com as necessidades de caixa dos veículos de investimento.

Por fim, na hipótese de futuramente a **NewPort Real Estate** assumir a gestão de fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio aberto, atesta o seu compromisso irrevogável de visitar a presente política para adequá-la aos termos da regulamentação e autorregulamentação vigente, considerando a dinâmica aplicável à gestão de risco de liquidez de fundos constituídos sob a forma de condomínio aberto.

8. Gerenciamento de Riscos Operacionais

A. Definição de risco operacional

Risco Operacional é a possibilidade de ocorrência de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

São exemplos de eventos de Risco Operacional:

- Fraudes internas;
- Fraudes externas;
- Demandas trabalhistas e segurança deficiente do local de trabalho;

- Práticas inadequadas relativas a clientes, produtos e serviços;
- Danos a ativos físicos próprios ou em uso pela instituição;
- Aqueles que acarretem a interrupção das atividades da instituição;
- Falhas em sistemas de tecnologia da informação; e
- Falhas na execução, cumprimento de prazos e gerenciamento das atividades na instituição.

B. Princípios Gerais da Gestão de Riscos Operacionais

I. Simplicidade

Quanto mais complexas forem as nossas atividades, maior o custo de se prevenir e remediar um eventual erro, assim como maior a probabilidade da ocorrência de um erro operacional. Dessa forma, procuramos simplificar a gestão de portfólio e a estrutura administrativa da **NewPort Real Estate**, de forma a mitigar a possibilidade de ocorrência de erros.

II. Organização

É importante manter as operações organizadas de maneira que os procedimentos sejam facilmente executados e verificados.

III. Integridade

Uma cultura de integridade norteia os potenciais conflitos de interesses e a atuação em situações de interpretações ambíguas. Assim, problemas são evitados ainda em estágio preliminar.

IV. Diligência

É importante manter a supervisão das várias regras e procedimentos e, igualmente importante, rapidamente agir para a solução de um problema tão logo seja identificado.

C. Tratamento do Risco

Sem prejuízo do disposto anteriormente, o risco operacional é tratado através de procedimentos frequentes de validação dos diferentes sistemas existentes em funcionamento na **NewPort Real Estate**, tais como: programas computacionais, internet, entre outros.

Eventuais erros e falhas operacionais devem ser detectados e reportados imediatamente para a Área de Risco para que as devidas providências sejam tomadas em tempo hábil para solucioná-los, e uma avaliação quantitativa e qualitativa acerca do fato gerador seja desenvolvida para aperfeiçoar o processo, evitando novas ocorrências futuras. Dessa forma, o processo para resolução de falhas utilizado pela **NewPort Real Estate** para gestão do risco operacional para as ocasiões anteriormente mencionadas é composto das seguintes etapas:

- Identificação de falhas;
- Apresentação ao Comitê de Risco;
- Avaliação quantitativa e qualitativa da ocorrência e do processo descrito; e
- Resolução das falhas identificadas.

9. Gestão de Risco de Concentração

O Risco de Concentração se caracteriza pela concentração de investimentos de carteiras de valores mobiliárias em um mesmo fator de risco como país, região, emissor, tipo e classe de ativo, dentre outros, que pode potencializar a exposição da carteira.

Caso os regulamentos dos fundos não determinem limites específicos em relação à diversificação da carteira, o gestor deve procurar adotar boas práticas de diversificação que mitigue o risco de concentração, considerando tamanho das posições e a correlação entre elas.

Haverá monitoramento periódico dos riscos descritos acima, seguindo o regulamento de cada fundo de investimento sob gestão, o qual será objeto de avaliação pelo Comitê de Risco.

10. Gestão de Riscos Relacionados aos FII

A seguir, destacamos os principais riscos associados aos ativos imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pelos FII, bem como os mecanismos estabelecidos pela **NewPort Real Estate** para gestão destes riscos:

A. Riscos de Desvalorização dos Imóveis

Tendo em vista a possibilidade de eventual deterioração econômica de uma determinada região, com impacto direto sobre os valores dos imóveis investidos, a análise do potencial econômico da região dos imóveis que venham a integrar, diretamente ou indiretamente a carteira dos FII deve observar não apenas o potencial econômico atual, mas deve considerar também a evolução deste potencial econômico da região no futuro.

B. Riscos de Desapropriação e de Sinistro

A depender do objetivo do respectivo FII, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos imóveis aos quais estiverem vinculados à carteira do fundo, poderão afetar negativamente a performance do FII. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado.

No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor que o FII venha a investir nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de desapropriação. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados aos FII, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

C. Riscos de Contingências Ambientais

Dado que o objeto dos FII será o investimento em ativos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias aos FII (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente), e que poderão, inclusive, afetar as suas respectivas rentabilidades, sendo recomendável a realização de *due diligence* ambiental nos ativos imobiliários antes da aquisição ou imediatamente após a aquisição.

D. Riscos de Insucesso dos Empreendimentos

Os ativos imobiliários investidos direta ou indiretamente pelos FII poderão ser utilizados para posterior alienação ou locação para terceiros. Entretanto, caso o respectivo FII não consiga atingir

a rentabilidade esperada, incluindo em virtude da falta ou baixa procura de terceiros pela aquisição/locação do ativo imobiliário em questão, o rendimento do FII poderá ser negativamente afetado.

E. Riscos de Construção

O cumprimento dos objetivos do respectivo FII poderá estar vinculado às atividades de construção civil, dependendo do projeto em questão, as quais, apesar de não serem atividades diretamente realizadas pelo respectivo FII, têm impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos, seja na forma de qualidade ou de prazos.

O tempo para desenvolvimento de um projeto de empreendimento imobiliário em um dos ativos imobiliários detidos pelo FII pode se prolongar por diversos fatores, tais como problemas na construção, bem como em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos. Ainda, pode haver um aumento de custos de obras em decorrência do surgimento de eventos inesperados ou em virtude do próprio aumento de custos dos subsídios e matérias primas ou mão de obra, o que poderá impactar a geração de receita do projeto.

Não existe garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode comprometer a rentabilidade das cotas dos FII.

F. Procedimento

De forma a mitigar tais riscos relacionados aos ativos imobiliários, conforme indicados acima, a **NewPort Real Estate** irá monitorar:

- Os ativos imobiliários detidos diretamente pelos FII por meio de planilhas e cronogramas com métricas de controles especificamente desenvolvidos para a gestão dos imóveis e acompanhamento das etapas de construção de eventuais empreendimentos imobiliários, conforme aplicável, bem como com o controle da documentação aplicável;
- Os ativos imobiliários detidos indiretamente pelos FII, por meio do recebimento de relatórios e informações dos respectivos administradores fiduciários do FII que detenham tais ativos diretamente;

- Em casos determinados, considerando a relevância e a complexidade dos ativos imobiliários, poderá requerer documentos e relatórios adicionais elaborados por terceiros, incluindo, sem limitação, a elaboração de laudos e/ou relatórios por empresas especializadas a fim de monitorar eventuais riscos e/ou situações específicas identificadas em determinado ativo imobiliário;
- Toda e qualquer aquisição de ativos imobiliários precede de análise dos documentos jurídicos da operação e de respectiva *due dilligence* jurídica;
- Quando da oportunidade de aquisição de ativos cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, a **NewPort Real Estate** considerará em suas análises, sem se limitar, a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos;
- Em caso de deterioração da qualidade de crédito do ativo poderá ser considerada sua venda ainda que com perda financeira juntamente com outras possibilidades que serão discutidas no âmbito do Comitê de Investimento. Entretanto, cada operação possui uma estratégia de resposta diferente ao default (inadimplência), pensada especialmente para lidar com as suas especificações. A **NewPort Real Estate** deverá adotar as medidas judiciais cabíveis para buscar êxito na recuperação dos créditos.

11. Reenquadramento, Bloqueio e Correção

O Comitê de Risco tem independência para enquadrar os veículos de investimento nos limites de risco estabelecidos, determinando o enquadramento diretamente ao Diretor de Gestão, reportando eventual descumprimento da determinação diretamente aos sócios da **NewPort Real Estate**.

Caso o Relatório Gerencial de Risco inclua alguma métrica ou indicador fora de seu limite, o Diretor de Gestão deverá justificar ou comentar o ocorrido via e-mail, e se necessário, remediar a situação e/ou apresentar plano de ação.

O plano de ação irá variar de acordo com o cenário fático, sendo certo que as interações e medidas adotadas serão devidamente arquivadas em pasta dedicada ao Relatório Gerencial de Risco. Desta forma, são exemplos de ações para sanar eventuais desenquadramentos:

I. Ordens de Compra ou Venda de Ativos

Determinação direta para compra ou venda de quantia certa de ativos num horizonte de tempo definido, até que haja o devido enquadramento aos limites estabelecidos para o veículo de investimento. Nesse caso, o Diretor de Risco deverá especificar ao Diretor de Gestão, por escrito, as espécies de ativos a serem comprados ou vendidos, quantidades e horizonte de tempo para execução. Ao término do processo, o Diretor de Gestão deverá reportar tal fato ao Diretor de Risco.

II. Bloqueio

Proibição de aquisição suplementar de ativos determinados, seja durante período determinado, seja por tempo indeterminado. Procedimentalmente, o bloqueio deverá ser determinado por escrito ao Diretor de Gestão com notificação informando o ativo bloqueado e período de proibição (caso determinado). Vendas não são bloqueadas pois a posição no ativo poderá ser reduzida.

III. Correção da Carteira

Determinação ao Diretor de Gestão para que, nas condições de mercado e com discricionariedade, execute mudança na alocação da carteira. A correção é determinada por meio de composição da carteira a ser perseguida e indicação de horizonte de tempo para execução. Ao término do processo, o Diretor de Gestão deverá reportar tal fato ao Diretor de Risco.

Os e-mails sobre a matéria abordada neste tópico serão guardados numa pasta dedicada ao Relatório Gerencial de Risco.

Por fim, o Diretor de Risco irá elaborar relatório de monitoramento contendo os veículos de investimento que eventualmente tiveram seus limites de risco excedidos. Este relatório será divulgado mensalmente pelo Diretor de Risco, sendo encaminhado por e-mail - com confirmação de recebimento - aos demais diretores e sócios da **NewPort Real Estate**, para ciência e acompanhamento.

12. Fluxo de Reporte e Troca de Informações

Os Colaboradores da Área de Risco registrarão toda troca de informações pertinentes por e-mail. Relatórios e reporte ao Diretor de Risco serão efetuados em periodicidade mínima mensal.

13. Relatório Gerencial de Risco

Será elaborado um relatório gerencial de risco, em periodicidade mínima mensal, pelo Diretor de Risco, sendo encaminhado por e-mail - com confirmação de recebimento - aos demais diretores e sócios da **NewPort Real Estate**, para ciência e acompanhamento.

O Relatório Gerencial de Risco indicará as medidas descritas para cada veículo de investimento. Nas reuniões de revisão de metodologia, os relatórios poderão ser mais detalhados, incluindo informações sobre passivo e suas características.

O Diretor de Risco tem independência para enquadrar os veículos de investimento nos limites estabelecidos, alinhando tais providências diretamente com o Diretor de Gestão. Caso o relatório gerencial de risco da **NewPort Real Estate** inclua alguma métrica ou indicador fora de seu limite, o Diretor de Gestão deverá justificar ou comentar o ocorrido via e-mail, e se necessário, remediar a situação. Esses e-mails serão arquivados juntamente ao respectivo relatório gerencial de risco.

14. Revisões, Atualizações e Vigência

Esta política será revisada, no mínimo, anualmente, sem prejuízo de eventuais revisões de metodologias e processos em menor período estabelecidas nesse documento. Não obstante as revisões estipuladas, poderá ser alterado sem aviso prévio e sem periodicidade definida em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

A Área de Risco informará oportunamente aos Colaboradores sobre a entrada em vigor de nova versão deste documento e a disponibilizará na página da **NewPort Real Estate** na rede mundial de computadores.

Esta política revoga todas as versões anteriores e passa a vigorar na data de sua aprovação.

Anexo - Organograma da Área de Risco

