



POLÍTICA DE RATEIO E DIVISÃO DE ORDENS ENTRE AS CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS

ÍNDICE

INTRODUÇÃO E OBJETIVO	3
RATEIO DE ORDENS	4
1. Ativos Ilíquidos	4
2. Ativos Líquidos	4
3. Mitigação de Potenciais Conflitos de Interesse	7
4. Revisões, Atualizações e Vigência	8

Introdução e Objetivo

A presente Política de Rateio e Divisão de Ordens entre as Carteiras de Valores Mobiliários da **NewPort Real Estate** tem por objetivo formalizar a metodologia e os critérios utilizados pela **NewPort Real Estate**, enquanto administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos do artigo 1º, §1º, Inciso I, da Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, na alocação de ordens no âmbito da gestão das carteiras dos fundos de investimento geridos pela **NewPort Real Estate**, garantindo, assim, precisão e, sobretudo, imparcialidade a tal processo.

A observância desta política traz benefícios a todos os clientes, tendo em vista que assegura que os ganhos e prejuízos verificados na carteira de cada cliente decorram tão somente do exercício dos atos inerentes à gestão, e não de manipulação e ou equívocos de procedimentos operacionais não relacionados às decisões de investimento. A **NewPort Real Estate**, no cumprimento de seu dever fiduciário, preza pelo cumprimento estrito de suas obrigações para com seus clientes e sempre empregará seus melhores esforços para atingir tal finalidade.

Esta política se aplica a 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, e vice-versa.

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

A **NewPort Real Estate** deverá manter a versão atualizada desta política em seu website.

RATEIO DE ORDENS

1. Ativos Ilíquidos

A **NewPort Real Estate** é uma gestora de recursos de terceiros que atua na gestão de fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento financeiro, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.

Sendo assim, para tais fundos de investimento, a **NewPort Real Estate** adotará a seguinte prática: todas as ordens devem ser unitárias, indicadas individualmente para cada fundo de investimento.

Em nenhum caso a alocação de ordens será com base em quaisquer taxas, performance ou considerações diferentes dos interesses das carteiras geridas pela **NewPort Real Estate**, não sendo permitida, em qualquer situação, a obtenção de vantagem de determinada carteira de valores mobiliários em detrimento de outra, decorrente de uma divisão de ordens realizada deliberadamente de forma não equânime.

2. Ativos Líquidos

Aspectos Gerais

Não obstante o disposto na seção anterior, em havendo negociações de ativos financeiros líquidos, a **NewPort Real Estate** poderá definir antes de cada nova operação a relação de proporção a ser alocada para cada carteira sob sua gestão ou, alternativamente, poderá realizar o grupamento das ordens a serem lançadas ao mercado e posteriormente o rateio das ordens efetivamente executadas, especificando as quantidades correspondentes aos fundos de investimento geridos de acordo com os critérios ora definidos, bem como utilizando o preço médio das negociações para cada alocação.

A **NewPort Real Estate** possui critérios equitativos para definição do preço médio. Não obstante, em algumas hipóteses, por condições alheias à vontade da **NewPort Real Estate**, poderão ocorrer pequenas discrepâncias no preço médio, quando, por exemplo, a quantidade de ativos financeiros a ser alocada em um fundo de investimento não comportar a participação em todos os lotes operados no pregão daquele dia, sendo necessário que a **NewPort Real Estate** opte pela alocação dentro do lote cujo valor financeiro esteja mais próximo do preço médio das negociações.

Sendo assim, de forma geral, o rateio e a divisão de ordens se darão da seguinte forma:

Preço: as ordens serão divididas de maneira que as carteiras de valores mobiliários geridas pela **NewPort Real Estate** tenham o preço mais próximo possível do preço médio da totalidade das ordens de todas as carteiras num mesmo dia e numa mesma corretora, para um mesmo ativo. Contudo, o critério do preço médio pode não ser aplicado quando:

- As ordens de compra e venda possuírem identificação precisa do fundo de investimento no qual elas devam ser executadas: neste caso as operações serão registradas e liquidadas pelo preço obtido no cumprimento da ordem;
- Os fundos de investimento possuírem serviço de custódia qualificada prestado por outra instituição: nesta situação o horário de envio das operações relativas às ordens de negociação pode ocorrer mais cedo devido ao horário estabelecido pelo custodiante. Assim sendo, o rateio poderá ser efetuado pela média dos preços verificada até o fechamento do envio das informações ao custodiante;
- A quantidade negociada for muito pequena: nesta situação, a alocação dos lotes pode apresentar impossibilidade matemática de alcançar o preço médio negociado ou resultar em lote fracionado (*i.e.*, resultado não é um número inteiro);
- O lote for indivisível: nesta situação não é possível realizar a divisão do lote e especificação pelo preço médio; e
- For necessário realizar o enquadramento ativo ou passivo de um fundo.

Alocação: o rateio de quantidades se dará proporcionalmente às quantidades originais das ordens, podendo haver alguma diferença por conta de arredondamentos face à presença de lotes mínimos.

O rateio entre os fundos de investimento geridos deverá considerar, ainda:

- O patrimônio líquido de cada fundo de investimento gerido;
- As características de cada fundo de investimento gerido;
- Posição relativa do caixa de cada fundo de investimento gerido;
- Características tributárias que tenham relevância para os fundos de investimento geridos;
- Posição de risco de um fundo de investimento gerido; e
- Situações específicas de clientes de fundo de investimento exclusivos e/ou reservados.

Transmissão das Ordens

A **NewPort Real Estate** poderá requisitar a uma corretora ou distribuidora de valores mobiliários que negocie ou registre determinada operação de compra ou venda de ativo para uma ou mais carteiras sob gestão, nas condições que venham a ser especificadas pela **NewPort Real Estate**.

As ordens serão sempre transmitidas verbalmente, por telefone ou transmitidas por escrito, via meios eletrônicos (e.g. e-mail, Skype, Bloomberg, Messengers, sistemas eletrônicos de ordens, etc.), sendo que, independentemente da forma de transmissão, todas as ordens devem ser confirmadas por e-mail (*call-back*) e serão gravadas e arquivadas, prioritariamente de forma eletrônica, pela **NewPort Real Estate**.

Rateio de Ordens – Crédito Privado

Nas negociações de ativos financeiros considerados de crédito privado, as ordens serão emitidas em blocos e rateadas pela proporcionalidade do patrimônio líquido de cada classe de cotas gerida, respeitando a adequação aos indicadores de risco estabelecidos para risco de crédito ou prazo de vencimento aceitável, conforme as disposições do regulamento de cada fundo de investimento.

Todas as ordens para as classes de cotas geridas deverão estar dentro do intervalo de preço verificado para o ativo financeiro em questão no dia da negociação. Esse intervalo de preço é monitorado pelas áreas de gestão de riscos e de *compliance* da **NewPort Real Estate**.

Na eventualidade de configuração de potencial conflito de interesses entre os fundos de investimento geridos, a área de gestão de riscos deverá consultar o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT antes de realizar a negociação do ativo financeiro.

Rateio de Ordens – Ações

Na hipótese de negociação com ações, a estratégia de proporção de alocação é definida com antecedência. O Diretor de Gestão determina o tamanho das alocações em ações com base em dois critérios principais: (a) de acordo com análises fundamentalistas e econômicas, sempre considerando o preço corrente das ações; e (b) estratégia e perfil de cada uma das classes de cotas geridas.

Rateio de Ordens – Cotas de Fundos

As classes de cotas que vierem a investir preponderantemente em outros fundos de investimento são geridos conforme suas políticas específicas. As ordens de compra e venda de fundos são realizadas com relação a cada um deles. As operações são especificadas por fundo de investimento em vista de seu perfil de aquisição, cronograma financeiro, e programação de liquidez.

Ordinariamente, as oportunidades dentro de uma mesma oferta serão alocadas de forma proporcional entre os fundos de investimento geridos.

Monitoramento Periódico dos Portfólios

Conforme acima previsto, a área de *compliance* é responsável por monitorar a conformidade das operações de grupamento de ordens, quando houver, com os procedimentos estabelecidos na presente política, sendo certo que eventuais alterações nos procedimentos de grupamento de ordens aqui estabelecidos deverão ser avaliadas diretamente pelo Diretor de Gestão.

Este procedimento deverá ser realizado constantemente, devendo o Diretor de Gestão, caso detectada alguma falha de alocação, reportar o ocorrido ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT.

3. Mitigação de Potenciais Conflitos de Interesse

Caso a **NewPort Real Estate** realize operações em mercados nos quais se possa escolher previamente a contraparte e a tal contraparte seja classe de cotas gerida pela **NewPort Real Estate** e Colaboradores da **NewPort Real Estate**, deverá a área de gestão notificar o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT o qual ficará responsável por revisar essas operações em relatório escrito e tomar as providências cabíveis caso fique configurada transferência irregular de riquezas entre as partes envolvidas no *trade*. Neste caso também deverão ser observados, pelo gestor, as

previsões do Código de Ética e Conduta da **NewPort Real Estate** e o túnel de preços para o ativo negociado.

A falta da notificação referida acima será interpretada como uma transgressão à presente política.

A realização de operações entre fundos de investimento geridos que envolvam títulos públicos no sistema especial de liquidação e custódia (SELIC) é permitida, desde que praticadas a preços de mercado, e em não havendo qualquer prejuízo aos fundos de investimento geridos envolvidos na operação.

4. Revisões, Atualizações e Vigência

Esta política será revisada, no mínimo, anualmente. 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 *compliance* 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.