



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ: 41.862.387/0001-72

Nome do Administrador de Carteira: NEWPORT REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA

Ano de competência: 2024

2. Histórico da empresa

2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa

A NewPort Real Estate foi constituída em 2021 (anteriormente denominada Sterna Capital), com o objetivo exclusivo de exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria "Gestor de Recursos".

2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos, incluindo

a. Principais eventos societários tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário

No ano de 2024, houve a alteração do controle societário da instituição, controle este que passou a ser exercido pela Newport Consultoria e Participações Ltda.

b. Escopo das atividades

Após a alteração de controle, a gestora passará a atuar 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.

c. Recursos humanos e computacionais

Alteração dos diretores de gestão, compliance, risco e PLDFT.

d. Regras, políticas, procedimentos e controles internos

No ano de 2024, as políticas internas da NewPort Real Estate foram modificadas com vistas, sobretudo, a refletir o novo foco nas atividades de gestão de FII, bem como de fundos de investimento financeiro, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.

3. Recursos Humanos

3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações:

a. Número de sócios:

1

b. Número de empregados:

6

c. Número de terceirizados:

0

CPF	Nome
333.408.988-63	LUCCA FERREIRA FERNANDES



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

4. Auditores

Observação: A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver:

Nome empresarial	Data da contratação	Descrição
------------------	---------------------	-----------

5. Resiliência Financeira

5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:

a. Se a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários

Não

b. Se o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c e mais do que R\$300.000,00 (trezentos mil reais)

Não

5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Instrução (A apresentação destas demonstrações financeiras e deste relatório é obrigatória apenas para o administrador registrado na categoria Administrador Fiduciário, subcategoria Capital Mínimo, de acordo com o inciso II do § 2º do art. 1º.):)

Demonstração Financeira: Não se aplica

Relatório: Não se aplica

6. Escopo das Atividades

6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo

a. Tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria, etc.)

Gestão discricionária de carteiras, por meio da gestão de recursos de terceiros.

b. Tipos e características dos produtos administrados ou geridos (fundos de investimento, fundos de investimento em participação, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de índice, clubes de investimento, carteiras administradas, etc.)

A instituição atuará com foco nas atividades de gestão de FII, bem como fundos de investimento financeiro, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

c. Tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão

Aquisição preponderante de Ativos Imobiliários e imóveis.

Os recursos excedentes poderão ser aplicados nos ativos permitidos pela regulamentação vigente.

d. Se atua na distribuição de cotas de fundos de investimentos de que seja administrador ou gestor

Não

6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:

a. Os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

N/A. A Gestora atua apenas na gestão de recursos, não desempenhando outras atividades que não seja esta.

b. Informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

A Gestora informa que uma empresa do grupo econômico de sua controladora exerce a atividade de consultoria especializada não regulada relativa aos ativos de real estate ("Empresa").

Ciente da existência de potenciais conflitos de interesses entre a Gestora e a Empresa, a Gestora adota as seguintes práticas centrais para eliminar ou mitigar eventuais conflitos, potenciais ou existentes:

I. Segregação Física:

A Gestora e a Empresa se encontram devidamente segregadas.

II. Segregação Lógica:

Existe a segregação lógica entre a Gestora e a Empresa, sendo os acessos aos diretórios segregados, com controle individual de acesso, de forma a garantir o máximo nível de confidencialidade das informações e manter o sigilo devido das operações realizadas, quando aplicável.

III. Segregação Executiva:

Os executivos integrantes da área de gestão de valores mobiliários da Gestora atuarão na consecução das atividades inerentes à referida área, de modo que tais profissionais não desempenharão qualquer função executiva na Empresa.

IV. Disclosure e Operações com Partes Relacionadas:

A Gestora sempre dará disclosure prévio aos seus clientes acerca da existência da Empresa.

6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundo e carteiras administradas geridas pela empresa, fornecendo as seguintes informações

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
a. Número de investidores	0	0	0



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

b. Número de investidores, dividido por:	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	0	0	0
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	0	0	0
iii. Instituições Financeiras	0		0
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	0		0
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	0		0
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	0	0	0
vii. Seguradoras	0		0
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	0		0
ix. Clubes de Investimento	0	0	0
x. Fundos de Investimento	0		0
xi. Investidores não Residentes	0		0

xii. Outros	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
	0	0	0

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	0	0	0

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
c. Recursos financeiros sob administração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

d. Recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior

R\$ 0,00

e. Recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes) Caso deseje identificar o cliente, informe o nome após o valor dos recursos, utilizando o caracter ";" como separador

Valor	Nome
R\$ 0,00	

f. Recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
iii. Instituições Financeiras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	R\$ 0,00		R\$ 0,00
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	R\$ 0,00		R\$ 0,00
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
vii. Seguradoras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	R\$ 0,00		R\$ 0,00
ix. Clubes de Investimento	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
x. Fundos de Investimento	R\$ 0,00		R\$ 0,00
xi. Investidores não Residentes	R\$ 0,00		R\$ 0,00

xii. Outros	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:

a. Ações	R\$ 0,00
b. Debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeira	R\$ 0,00
c. Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	R\$ 0,00
d. Cotas de fundos de investimento em ações	R\$ 0,00
e. Cotas de fundos de investimento em participações	R\$ 0,00
f. Cotas de fundos de investimento imobiliário	R\$ 0,00
g. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	R\$ 0,00
h. Cotas de fundos de investimento em renda fixa	R\$ 0,00
i. Cotas de outros fundos de investimento	R\$ 0,00
j. Derivativos (valor de mercado)	R\$ 0,00
k. Outros valores mobiliários	R\$ 0,00
l. Títulos públicos	R\$ 0,00
m. Outros ativos	R\$ 0,00
Total	R\$ 0,00



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária:

N/A

6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:

N/A

7. Grupo Econômico

7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:

a. Controladores diretos e indiretos

CPF/CNPJ	Nome
33.710.587/0001-81	Newport Consultoria e Participações Ltda
686.751.944-04	Daniel Vargas Cunha
266.096.058-58	Priscilla Cazarim Cunha

b. Controladas e coligadas

CNPJ	Nome
-	Não Informado

c. Participações da empresa em sociedade do grupo

CNPJ	Nome
-	Não Informado

d. Participações de sociedades do grupo na empresa

CNPJ	Nome
33.710.587/0001-81	Newport Consultoria e Participações Ltda

e. Sociedades sob controle comum

CNPJ	Nome
33.723.838/0001-62	Newport Real Estate Gestão Imobiliária

7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no 7.1.

Nenhum arquivo selecionado.

8. Estrutura Operacional e Administrativa

8.1. Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:

a. Atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Comitê de Investimento: órgão responsável pelo estabelecimento de orientações gerais de investimentos e eventuais restrições de ativos ou operações dos investimentos a serem feitos pela Gestora através dos fundos de investimento por ela geridos.

- Comitê de Compliance e Risco: Quando instado para tratar de matérias relacionadas ao compliance, o Comitê de Compliance e Risco é responsável por (i) recomendar, propor e adotar orientações e políticas novas, e determinar a modificação, substituição ou a extinção das existentes; e (ii) aprovar as políticas internas da NewPort Real Estate. Quando instado para tratar de matérias relacionadas à gestão de risco, será responsável por (i) dar parâmetros gerais, orientar e aprovar a política de gestão de riscos; (ii) estabelecer objetivos e metas para a área de risco; e (iii) avaliar resultados e performance da área de risco, solicitar modificações e correções.

- Diretoria de Gestão: faz parte dessa incumbência a elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pelos fundos de investimento geridos pela NewPort Real Estate, mensurando a atratividade de cada ativo a ser investido, bem como a sua execução, seguindo as diretrizes fixadas nas políticas de investimento previstas em seus regulamentos, conforme as orientações e/ou restrições estabelecidas pelo Comitê de Investimento.

- Diretoria de Compliance, Gestão de Risco e PLDFT: é responsável por:

Estabelecer os princípios éticos que deverão ser seguidos por todos os Colaboradores mencionados nesta política ou em quaisquer documentos que possam ser produzidos para essa finalidade, elaborando sua revisão periódica;

Examinar de forma sigilosa todos os assuntos que surgirem, preservando a imagem da NewPort Real Estate, assim como das pessoas envolvidas no caso;

Observar os parâmetros e procedimentos relativos à prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme disposto em seção específica abaixo;

Propiciar o amplo conhecimento e execução dos valores éticos na aplicação das ações de todos os Colaboradores;

Analisar todas as situações acerca do não-cumprimento dos valores éticos estabelecidos nesta política ou em quaisquer documentos ora mencionados, assim como avaliar as demais situações que não foram previstas;

Assegurar o sigilo de possíveis delatores de crimes ou infrações, mesmo quando estes não pedirem, salvo nas situações de testemunho judicial;

Solicitar a tomada das devidas providências nos casos de caracterização de conflitos de interesse; e

Reconhecer situações novas no cotidiano da administração interna ou nos negócios da NewPort Real Estate que não foram planejadas, fazendo a análise de tais situações.

b. Em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões

- Comitê de Investimento: O Comitê de Investimento da NewPort Real Estate será composto pelo Diretor de Gestão, conforme definido no contrato social vigente da NewPort Real Estate, e pelos principais sócios e sócias da sociedade controladora da NewPort Real Estate. O Comitê de Investimento se reúne de forma ordinária, formalmente, em bases semanais. No entanto, dada a estrutura enxuta da NewPort Real Estate, o Comitê de Investimento pode ser instalado a qualquer momento, caso assim entendido pelo Diretor de Gestão. As decisões do Comitê de Investimento deverão ter o voto favorável de todos os seus membros. Dessa forma, as decisões do Comitê de Investimento deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, por unanimidade. As deliberações do Comitê de Investimento serão formalizadas em ata e devidamente arquivadas.

Comitê de Compliance e Risco: o Comitê de Compliance e Risco é formado pelo Diretor de Compliance, Risco e PLDFT e por outros (3) três membros, necessariamente sócios ou sócias da sociedade controladora da NewPort Real Estate, que venham a ser indicados pelo sócio majoritário da sociedade controladora da NewPort Real Estate. O Comitê de Compliance e Risco se reúne de forma ordinária, formalmente, mensalmente. No entanto, dada a estrutura enxuta da NewPort Real Estate, discussões sobre os procedimentos de controles internos, monitoramento de PLDFT ou os riscos dos portfólios podem acontecer com mais frequência, de forma que o Comitê de Compliance e Risco também poderá ser convocado extraordinariamente, em caso de necessidade ou oportunidade, conforme entendimento do Diretor de Compliance, Risco e PLDFT. As decisões do Comitê de Compliance e Risco deverão ter o voto favorável de todos os seus membros. Dessa forma, as decisões do Comitê de Compliance e Risco deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, por unanimidade. Em relação a medidas emergenciais, o Diretor de Compliance, Risco e PLDFT poderá decidir monocraticamente. As decisões do Comitê de Compliance e Risco serão formalizadas em ata.

c. Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

- Diretor de Gestão: administrar carteiras de valores mobiliários.

- Diretor de Risco e Compliance e Diretor de PLDFT: supervisionar o cumprimento as regras, políticas, procedimentos e controles internos; cumprir as políticas e procedimentos internos de gestão de riscos da Gestora; e identificar, cadastrar e registrar investidores e transações realizadas pela Gestora para prevenir ilícitos vinculados à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo, nos termos da regulamentação vigente.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item anterior.

Nenhum arquivo selecionado

8.3. Em relação a cada um dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar:

CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos
333.408.988-63	Lucca Ferreira Fernandes	24	Administrador e Economista	Diretor de Gestão	26/06/2024	Indeterminado	N/A
344.468.628-55	Alice Rocha Assunção	34	Empresária	Diretora de Compliance, Risco e PLDFT	26/06/2024	Indeterminado	N/A
686.751.944-04	Daniel Vargas Cunha	47	Engenheiro Civil	Diretor Administrativo	26/06/2024	Indeterminado	N/A

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, indicar:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Qualificação	CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos	Cursos concluídos	Certificação profissional
8.4 (GESTÃO DE CARTEIRA)	00.001.252/5667-19	Lucca Ferreira Fernandes	24	Administrador e Economista	Diretor de Gestão	26/06/2024	Indeterminado	N/A	- Bacharel em Ciências Econômicas pelo Insper Instituto de Ensino e Pesquisa (Mar/2023); e - Bacharel em Administração pelo Insper Instituto de Ensino e Pesquisa (Mar/2023).	- Certificação de Gestores ANBIMA para Fundos Estruturados - CGE - 2024 - - Certificação ANBIMA de Fundamentos em Gestão - CFG - 2024 - - CGA - 2025



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

8.6 (GESTÃO DE RISCO)	00.001.672/3037-96	Alice Rocha Assunção	34	Empresária	Diretor de Risco	26/06/2024	Indeterminado	N/A	Pós-graduação em Gestão Exponencial, FIA Business School (2024) Contabilidade Instrumental ao Direito de Empresa, CEU Law School (2019) Pós-graduação em Direito Imobiliário, Fundação Getulio Vargas - GVLaw (2016) Graduação em Direito, Universidade Presbiteriana Mackenzie (2013)	N/A
--------------------------	--------------------	----------------------	----	------------	------------------	------------	---------------	-----	---	-----



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

8.5 (COMPLI ANCE)	00.001.67 2/3037-96	Alice Rocha Assunção	34	Empresári a	Diretora de Complian ce	26/06/202 4	Indetermi nado	N/A	Pós- graduação em Gestão Exponenc ial, FIA Business School (2024) Contabili dade Instrumen tal ao Direito de Empresa, CEU Law School (2019) Pós- graduação em Direito Imobiliári o, Fundação Getulio Vargas - GVLaw (2016) Graduaçã o em Direito, Universid ade Presbiteri ana Mackenzi e (2013)	N/A
-------------------------	------------------------	----------------------------	----	----------------	----------------------------------	----------------	-------------------	-----	---	-----

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, fornecer principais experiências profissionais durante os últimos cinco anos, indicando:

CPF do Diretor	Nome do Diretor	Nome da Empresa	Cargo	Atividade principal	Data de Entrada	Data de Saída
-------------------	--------------------	--------------------	-------	------------------------	--------------------	---------------

8.8 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

3

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

Elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pelos fundos de investimento geridos pela Newport Real Estate, mensurando a atratividade de cada ativo a ser investido, bem como a sua execução, seguindo as diretrizes fixadas nas políticas de investimento previstas em seus regulamentos, conforme as orientações e/ou restrições estabelecidas pelo Comitê de Investimento.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

A seleção dos ativos imobiliários e mobiliários é realizada, preliminarmente, pela área de gestão, que procederá com estudos internos que envolverão, sem se limitar: avaliações econômicas e financeiras dos ativos, aspectos jurídicos, técnicos e ambientais. Tais oportunidades serão analisadas, utilizando os critérios adiante expostos, compiladas e levadas ao Comitê de Investimento, que deverá deliberar acerca (i) da aprovação dos procedimentos de investimento, (ii) do veto do investimento, ou (iii) da realização de estudos e procedimentos complementares, com posterior apresentação em nova reunião do Comitê de Investimento.

No caso de aprovação do investimento, o Diretor de Gestão deverá apresentar os ativos imobiliários ou mobiliários objeto de estudo no Comitê de Compliance e Risco, em formato de relatório de investimento.

Em caso de aprovação no Comitê de Compliance e Risco, o referido comitê deverá consignar em ata o início do processo de investimento, com as eventuais considerações do ponto de vista de compliance, bem como a necessidade de contratação de assessores externos (e.g. escritórios de advocacia especializados, contabilidade e auditoria). O Comitê de Compliance e Risco deverá, ainda, estabelecer os limites aplicáveis visando o enquadramento da carteira proposta.

Após as devidas aprovações por parte do Comitê de Investimento NewPort Real Estate, nos termos acima descritos, para os cenários de investimentos cuja operacionalização deva ser realizada pelo administrador fiduciário do fundo de investimento, observar-se-á o seguinte fluxo operacional:

- (i) nos casos de: (a) aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE"), a NewPort Real Estate deverá encaminhar à administradora fiduciária do fundo de investimento sob gestão o relatório, ainda que preliminar, de auditoria jurídica, o laudo de avaliação do ativo imobiliário (preliminar ou definitivo, conforme aplicável), relatório de avaliação do investimento contendo análises do imóvel, do ocupante (quando aplicável), do contrato de locação (quando aplicável), e do valor, retorno e riscos, e documento explicativo sobre o racional envolvido com a aquisição do Imóvel ou SPE em questão; e (b) aquisição de quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a NewPort Real Estate deverá encaminhar à administradora fiduciária do FII documento explicativo sobre o racional envolvido com a operação;
- (ii) a NewPort Real Estate deverá encaminhar, ainda, as minutas dos documentos a serem celebrados pelo fundo visando a realização do negócio;
- (iii) os documentos mencionados acima, mesmo que em versões preliminares, devem ser encaminhados com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência à data prevista para a realização da operação;
- (iv) a NewPort Real Estate deverá encaminhar à administradora fiduciária, com no mínimo 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para a assinatura, as versões finais dos documentos da operação; e
- (v) a administradora fiduciária, por seu turno, deverá: (a) comparecer na data prevista para a conclusão da operação para realizar a assinatura dos documentos da operação; ou (b) encaminhar procuração pública (se necessário) específica nomeando a NewPort Real Estate como sua bastante procuradora, outorgando-a todos os poderes necessários à formalização dos documentos da operação.

A instituição poderá contar com sistemas e planilhas, proprietárias e de terceiros, para a consecução das suas atividades.

8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentadores aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

3

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

As atividades desenvolvidas pelo departamento de compliance, têm a natureza de planejar, definir e implementar o programa de compliance da Gestora periodicamente.

Neste sentido, a diretora responsável pelas áreas de compliance, risco e PLDFT será responsável por:

Estabelecer os princípios éticos que deverão ser seguidos por todos os Colaboradores mencionados nesta política ou em quaisquer documentos que possam ser produzidos para essa finalidade, elaborando sua revisão periódica;

Examinar de forma sigilosa todos os assuntos que surgirem, preservando a imagem da NewPort Real Estate, assim como das pessoas envolvidas no caso;

Observar os parâmetros e procedimentos relativos à prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme disposto em seção específica abaixo;

Propiciar o amplo conhecimento e execução dos valores éticos na aplicação das ações de todos os Colaboradores;

Analisar todas as situações acerca do não-cumprimento dos valores éticos estabelecidos nesta política ou em quaisquer documentos ora mencionados, assim como avaliar as demais situações que não foram previstas;

Assegurar o sigilo de possíveis delatores de crimes ou infrações, mesmo quando estes não pedirem, salvo nas situações de testemunho judicial;

Solicitar a tomada das devidas providências nos casos de caracterização de conflitos de interesse; e

Reconhecer situações novas no cotidiano da administração interna ou nos negócios da NewPort Real Estate que não foram planejadas, fazendo a análise de tais situações.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Com fulcro no artigo 4º, inciso VII, da Res. CVM 21, o qual estabelece que a gestora de recursos pessoa jurídica deverá constituir e manter recursos computacionais adequados ao seu porte e a sua área de atuação, e, a considerar o porte e a área de atuação da Gestora acima mencionados, entendemos que a utilização de sistemas de terceiros ou planilhas proprietárias, aliado à expertise diferenciada dos Colaboradores da área de compliance e PLDFT, são procedimentos suficientes e adequados à complexidade das operações a serem conduzidas pela Gestora no âmbito da gestão dos fundos de investimento.

Confidencialidade das Informações: os Colaboradores da Gestora deverão guardar sigilo sobre toda e qualquer informação relacionada aos clientes da Gestora, não podendo ser divulgada sem o prévio e expresso consentimento do cliente, salvo na hipótese de decisão judicial específica que determine à Gestora a prestação de informações ou, extrajudicialmente, em razão de procedimento fiscalizatório de autoridade competente, especialmente a CVM. O disposto neste parágrafo deve ser observado durante a vigência do relacionamento profissional do Colaborador com a Gestora e após seu término.

Testes de Segurança: periodicamente, a Gestora realiza testes de segurança em todo o seu sistema de informação. Dentre as medidas, incluem-se, mas não se limitam:

(i) Verificação semestral do login dos Colaboradores;

(ii) Anualmente, altera-se a senha de acesso dos Colaboradores;

(iii) Testes trimestrais no firewall;

(iv) Testes semestrais nas restrições impostas aos diretórios;

(v) Manutenção semestral de todo o "hardware" por empresa especializada em consultoria de tecnologia de informação;

(vi) Testes no backup (salvamento de informações) semanal, realizado na nuvem.

Investimentos Pessoais: a Gestora possui uma política específica sobre investimentos pessoais que tem por escopo estabelecer procedimentos e regras para os investimentos pessoais dos Colaboradores, a fim de evitar situações que possam caracterizar conflito de interesses ou a utilização indevida de informações confidenciais da Gestora.

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

A Diretoria de Risco e Compliance e Diretoria de PLDFT e o Comitê de Compliance e Risco são independentes das demais áreas da Gestora, podendo exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador. Para isso, gozam de garantias institucionais de independência e ausência de subordinação a diretorias da Gestora.

8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais *

3

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

As atividades desenvolvidas pelo departamento de gestão de risco têm a natureza de definir e executar as práticas de gestão de riscos de mercado, de liquidez, de crédito e contraparte, de concentração e operacionais da Gestora, assim como a qualidade do processo e metodologia e, ainda, a guarda dos documentos que contenham as justificativas das decisões tomadas no âmbito da gestão de riscos da Gestora.

Nesse sentido, o departamento de gestão de risco, liderado pela Diretora de Compliance, Risco e PLDFT da Gestora possui as seguintes funções:

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

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Como mencionado acima, a Newport Real Estate atuará com o 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, ativos líquidos não são comumente negociados em grandes volumes e, por consequência, a carteira dos fundos sob gestão não apresentam oscilações recorrentes de posições.

Nesse sentido, com fulcro no artigo 4º, inciso VII, da Res. CVM 21, o qual estabelece que a gestora de recursos pessoa jurídica deverá constituir e manter recursos computacionais adequados ao seu porte e a sua área de atuação, e, a considerar o porte e a área de atuação da Gestora, entendemos que a utilização de sistemas de terceiros ou planilhas proprietárias, aliado à expertise diferenciada dos Colaboradores da área de gestão de riscos, são procedimentos suficientes e adequados à complexidade das operações a serem conduzidas pela Gestora no âmbito da gestão de risco dos fundos de investimento sob gestão.

A Gestora adota processos e controles internos adequados ao seu porte e à sua área de atuação para a gestão de risco de seu portfólio, com a utilização do sistema supracitado, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes:

Gestão de Risco de Crédito e Contraparte

Gestão de Risco de Liquidez

Gestão de Risco de Mercado

Gestão de Risco de Concentração

Gestão de Riscos Operacionais

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

A Diretoria de Risco e Compliance e o Comitê de Compliance e Risco são independentes das outras áreas da empresa e poderão exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador. Para isso, gozam de garantias institucionais de independência e ausência de subordinação a diretorias da Gestora.

8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e de processamento de ativos e da escrituração da emissão e resgate de cotas, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

0

b. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

N/A

c. A indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividades

N/A

8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:

a. Quantidade de profissionais



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

0

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

N/A

c. Programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas

N/A

d. Infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos, programas e serviços utilizados na distribuição

N/A

e. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

N/A

8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes

N/A

9. Remuneração da Empresa

9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 2.1. do anexo 15-I, indicar as principais formas de remuneração que pratica:

A Gestora cobrará taxa de administração sobre o patrimônio líquido gerido e, possivelmente, taxa de performance para se remunerar.

9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total aferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente dos clientes, durante o mesmo período, em decorrência de:

a. Taxa com bases fixas (%):

0,00

b. Taxa de performance (%):

0,00

c. Taxa de ingresso (%):

0,00

d. Taxa de saída (%):

0,00

e. Outras taxas (%):

0,00

Total (%):

0,00

9.3. Fornecer outras informações que julgue relevantes:

N/A



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

10. Regras Procedimentos e Controles Internos

10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços

A NewPort conta com uma política específica de seleção e contratação de terceiros, pela Gestora, em nome dos fundos, a qual se encontra incorporada na Política de Regras, Procedimentos e Descrição dos Controles Internos.

Em apertada síntese, sem prejuízo da leitura obrigatória da supracitada política, destacamos o quanto segue:

- Desde o início das tratativas, quaisquer terceiros com os quais a NewPort Real Estate tenha interesse em realizar negócios, e que desenvolvam atividades para a NewPort Real Estate ou para os veículos de investimentos geridos pela NewPort Real Estate, devem passar por um processo de verificação acerca de sua idoneidade, proporcional ao nível de risco do contrato a ser celebrado;

- Sem prejuízo das informações e documentos referidos na política, a due diligence inicial consiste no processo de verificação prévia dos dados da empresa e seus sócios, anteriormente ao início de qualquer vínculo, seja por meio da análise de informações públicas disponibilizadas na internet ou através de bases de dados especializadas, ou, ainda, diretamente solicitadas aos terceiros.

- No processo de due diligence é avaliado o potencial risco de contratação do terceiro. Caso sejam observadas situações de risco potencial na avaliação e no monitoramento da empresa, a área de compliance poderá exigir controles e informações complementares para a manutenção do contrato, podendo ainda, orientar o cancelamento deste, de acordo com as previsões contratuais acordadas.

- Especificamente para distribuidores e corretoras, a supervisão das atividades de distribuição e corretagem de valores mobiliários têm os seguintes pontos de verificação: (i) Atualização cadastral; (ii) Guarda de documentação; (iii) Aplicação de processo de prevenção e combate aos crimes de lavagem de dinheiro interno; (iv) Adequação do investimento ao perfil do investidor; (v) Controle de registro de ofertas; (vi) Adequação ao FATCA e CRS.

O monitoramento periódico dos distribuidores e corretoras será realizado de forma presencial ou remota, conforme o caso, considerando as premissas abaixo: (i) Risco Baixo: O monitoramento periódico será em 60 (sessenta) meses; (ii) Risco Médio: O monitoramento periódico será em 36 (trinta e seis) meses; e (iii) Risco Alto: O monitoramento periódico será em 24 (vinte e quatro) meses.

10.2. Descrever como os custos de transação de valores mobiliários são monitorados e minimizados



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

A Gestora possui o dever fiduciário de agir com a finalidade de conseguir, nas circunstâncias de mercado, preços e condições de execução mais favoráveis para os fundos sob gestão. A Sterna Capital tem o dever de cultivar a transparência em relação a potenciais conflitos de interesse, práticas de remuneração, benefícios indiretos e outros fatores que possam interferir na escolha dos prestadores de serviço.

Após a contratação do terceiro, a Gestora realizará o monitoramento contínuo das atividades exercidas pelos terceiros contratados, até o término do prazo da contratação.

A Gestora manterá parâmetros de análise levando em conta os tipos de produtos operados com a corretora, pelas áreas e critérios elencados abaixo:

Área de Gestão e Análise:

- Cada gestor e analista faz uma análise por corretora, a qual avaliará a qualidade dos dados informados nos relatórios oferecidos por setor de cobertura. A nota varia de 1 (péssimo) a 6 (ótimo) e, ao final, é constatada uma média para cada corretora.
- O trader da Gestora, responsável pela execução das ordens e alocação, faz avaliação da qualidade do serviço de trade; capacidade de atender produtos de menor liquidez e fornecer preço para opções; a qualidade do serviço de Aluguel (BTC) e a qualidade e variedade de eventos relacionados à economia macro. As notas também variam de 1 a 6 e é feita uma média por corretora.
- Com a composição das notas fazemos um ranking de corretora, que deve servir de referência para o direcionamento dos trades.

Área de Compliance, Risco e PLDFT

- A área de compliance, risco e PLDFT registra erros cometidos pelas corretoras e a gravidade do impacto de cada erro. O resultado é analisado e, se considerado inaceitável, pode servir como veto à utilização da corretora, mesmo que temporariamente.
- A área de compliance, risco e PLDFT, portanto, não faz avaliação quantitativa, mas apenas qualitativa, com viés operacional e, desse modo, avalia qual o risco operacional de se continuar utilizando uma corretora com histórico grande de falhas, caso haja.

Custo das Operações

- Mensalmente a área de compliance, risco e PLDFT gera um relatório de acompanhamento de gasto de corretagem, por corretora, que avalia se o orçamento está em linha com o ranking definido anteriormente.
- Semestralmente é realizado uma análise do rebate aplicado por corretora e o custo fixo para produtos dos mercados organizados. O resultado da análise é discutido em reunião e pode resultar em renegociação da tabela de custos com as corretoras ou, eventualmente, no encerramento da utilização da corretora.

10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens, etc



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Soft Dollar

Geralmente, a NewPort Real Estate veda o recebimento de vantagens, benefícios, produtos, serviços ou outros que possam ser classificados como soft dollars, tais como relatórios de research e outros serviços relacionados oferecidos à NewPort Real Estate, além do serviço de execução de ordens em seus relacionamentos com suas corretoras ("Soft Dollar"). Essa vedação abrange pagamentos e recebimentos destinados e/ou oriundos de instituições financeiras, empresas de gestão, administração de fundos e carteiras, agentes autônomos de investimento, distribuidoras, bem como de qualquer outro fornecedor e/ou prestador de serviços.

Em caráter de exceção, o recebimento de Soft Dollar poderá ser permitido se:

Não impactar na discricionariedade e imparcialidade da NewPort Real Estate;

Não for exigida da NewPort Real Estate e/ou dos fundos de investimento sob gestão qualquer contrapartida;

Forem revertidos direta ou indiretamente para os fundos de investimento sob gestão; e

Em caso de broker, se tiverem valores razoáveis em face do valor das comissões pagas à corretora.

Em todos os casos, o Diretor de Compliance, Risco e PLDFT deverá aprovar o recebimento de Soft Dollar antes de sua efetiva aceitação.

Entretenimento e presentes

Definições

"Entretenimento": refeições de negócios, os eventos esportivos, musicais, culturais, e as recepções privadas, viagens e outros convites ou benefícios econômicos do mesmo gênero.

"Presentes": quaisquer gratuidades, favores, descontos, hospitalidade, empréstimos, ou qualquer de valor monetário, assim como treinamento, transporte, viagens domésticas ou internacionais, alojamento e refeições, objetos como brindes, objetos de valor, benefícios econômicos, e descontos.

Regra geral

Colaboradores podem dar e receber Presentes e Entretenimento desde que não excedam o valor de 1 (um) salário-mínimo e não sejam excessivos/luxuosos. Tampouco podem os presentes aceitos dar a aparência de terem sido ofertados para aumentar a influência sobre quem os recebe. Devem ser encarados como cortesia, gentileza ou parte da estratégia de marketing e divulgação.

Estão vedadas vantagens econômicas quaisquer que forem oferecidas ou recebidas de partes com que a NewPort Real Estate estiver com negociações pendentes ou em aberto.

Dever de informar

Quaisquer Presentes ou Entretenimento ofertados ou recebidos deverão ser sempre informados ao Comitê de Compliance e Risco, inclusive aqueles considerados excessivos ou luxuosos, mas que estejam abaixo do valor informado acima.

Situações específicas

Receber entretenimento em situações de negócios:

Colaboradores podem ser convidados a jantares de negócios, eventos esportivos, e outras situações de entretenimento às expensas de prestadores de serviços e parceiros comerciais. Todavia, quaisquer Diversões cujo valor seja superior a 1 (um) salário-mínimo devem ser objeto de consulta prévia e autorização. Caso o Comitê de Compliance e Risco não autorize, ou caso o valor do entretenimento ultrapasse o valor autorizado, o Colaborador fica proibido de aceitá-las.

Receber presentes de fornecedores e parceiros comerciais:

Colaboradores podem receber Presentes de fornecedores que não sejam excessivos ou luxuosos. Todavia, quaisquer Presentes cujo valor agregado anual seja superior a 1 (um) salário-mínimo, devem ser objeto de consulta prévia e autorização do Comitê de Compliance e Risco. Para o caso em que o mesmo ofertante presenteie o Colaborador com vários Presentes ao longo do ano, o limite indicado acima deve ser calculado como a soma Comitê de Compliance e Risco. Compliance, Risco e PLDFT não autorize, ou caso o valor agregado do Presente ultrapasse o valor autorizado pela NewPort Real Estate, o Colaborador fica proibido de aceitá-lo.

Oferecer presentes ou entretenimento em situações de negócio: Colaboradores estão proibidos de oferecer ou custear Entretenimento e Presentes para clientes e parceiros comerciais. Excepcionalmente, o Comitê de Complia

10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Principais riscos potenciais mapeados

A análise do impacto do negócio foi resumida para refletir os potenciais riscos que podem causar desastres, incidentes e consequentes possíveis perdas ao negócio da Gestora. São eles:

1. Queda de energia.

No-break para até 1 (uma) hora.

2. Queda do link para acesso à internet.

Links redundantes de operadoras diferentes e utilização de modems de operadoras de Celular.

Caso nenhuma das contingências funcionem, é possível fazer o acesso remoto aos e-mails, que podem ser acessados através de outros provedores.

3. Contingências para e-mail e rede de arquivos.

Indisponibilidade do serviço de e-mail e rede de arquivos.

4. Invasão da intranet por hackers.

Firewall com monitoramento e alertas de segurança.

5. Impossibilidade de acessar o escritório

Algum desastre ou outro fato de força maior impede os funcionários de acessarem o escritório.

3. Respostas do PCN

Para os pontos "1" e "2", a NewPort Real Estate entende que a solução mais rápida é a utilização de outro computador de fora do escritório com acesso à internet.

Para o item "3", o serviço de e-mail é poderá ser acessado remotamente, garantindo a continuidade. Há possibilidade de comunicação nos celulares dos Colaboradores.

No item "4" e "5" o recomendado é utilizar a estação em nuvem, que possui acesso direto ao backup dos arquivos.

A implementação dos planos de contingência deverá ser realizada em até quatro horas e será de responsabilidade do sócio responsável pela tecnologia da informação.

O reestabelecimento da operação poderá ser realizado por terceiros contratados e o prazo de ajuste será estimado pelo prestador de serviço em questão.

Adicionalmente, se necessário, a NewPort Real Estate adotará soluções para:

(a) Substituir equipamentos danificados;

(b) Efetuar despesas contingenciais, incluindo a compra de equipamentos ou contratação de serviços que se fizerem necessários;

(c) Avaliar os prejuízos decorrentes da interrupção das atividades regulares.

4. Medidas de Prevenção

A NewPort Real Estate realiza o backup de seus dados diariamente, possibilitando o acesso às últimas versões de cada arquivo para restauração (em caso de problemas ou solicitação do responsável pela área).

Os principais executivos da NewPort Real Estate possuem acesso remoto aos seus e-mails, de modo que possam acessá-los de fora do escritório, se necessário.

Os registros contábeis da NewPort Real Estate ficarão com o contador responsável e as informações sobre os fundos de investimento cujas carteiras serão geridas pela NewPort Real Estate ficarão com a respectiva instituição administradora fiduciária.

A equipe de gestão da NewPort Real Estate tem acesso a softwares que permitem a consulta do mercado financeiro em qualquer lugar do mundo.

5. Teste de Contingência

Será planejada a realização de testes de contingências anualmente, sob responsabilidade do Diretor de Compliance, Risco e PLDFT, sem prejuízo da implementação de testes que se façam necessários em uma menor periodicidade, de modo a possibilitar que a NewPort Real Estate esteja preparada para a continuação de suas atividades. Tais testes devem ser realizados com o objetivo de verificar as condições para:

a) Acesso aos sistemas;

b) Acesso ao e-mail corporativo;

c) Acesso aos dados armazenados em procedimento de backup; e

d) Outros necessários à continuidade das atividades da NewPort Real Estate.

O resultado de cada teste anual será registrado em relatório próprio obedecendo o disposto na regulamentação aplicável e as orientações das entidades responsáveis pela supervisão das atividades, que servirá como indicador para regularização das possíveis falhas identificadas, servindo como apoio ao constante aprimoramento do presente PCN.

10.5. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

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 revisitar 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.

10.6. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor

N/A

10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 14 desta Instrução

www.newport-realestate.com

11. Contingências

Importante: Não é necessário avaliação do administrador a respeito da chance de perda ou do valor que acredita ser efetivamente devedor em caso de eventual condenação.

11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, e sejam relevantes para seu patrimônio pessoal, incluindo:

a. Principais fatos *

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A

11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteira de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem o seus negócios ou sua reputação profissional, incluindo:

a. Principais fatos

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

N/A

11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

N/A

11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que tenha figurado no polo passivo, indicando:

a. Principais fatos

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A

11.5. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando:

a. Principais fatos

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A

12. Declarações

Declaração do administrador, atestando:

Que reviu o formulário de referência

Marcado

Que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo de seus negócios (PF) ou da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa (PJ)

Marcado

Declarações adicionais do administrador, informando sobre

Acusações decorrentes de processos administrativos, bem como punições sofridas, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados - SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC, incluindo que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos

Nada a declarar

Marcado



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, "Lavagem" de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação

Nada a declarar

Marcado

Impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa

Nada a declarar

Marcado

Inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito

Nada a declarar

Marcado

Inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado

Nada a declarar

Marcado

Títulos contra si levados a protesto

Nada a declarar

Marcado

Data de envio: 31/03/2025 - 23:21:00

Data de impressão: 31/03/2025

Hora de impressão: 23:22:49