



POLÍTICA DE REGRAS, PROCEDIMENTOS E DESCRIÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS

ÍNDICE

.....	4
Introdução e Objetivo	4
Seção I – Regras de <i>Compliance</i>, Procedimentos e Descrição dos Controles Internos	6
1. Diretoria de Gestão.....	6
2. Comitê de Investimento.....	6
3. Área de <i>Compliance</i>	7
4. Comitê de <i>Compliance</i> e Risco	9
5. Garantia de Independência.....	10
6. Violações	10
7. Esclarecimentos e Sanções	11
8. Dever de Reportar.....	11
9. Publicidade.....	11
Seção II – Outros Controles Operacionais	12
Lei Anticorrupção	12
1. Aspectos Gerais e Procedimentos	12
2. Violações	12
3. Práticas Corruptas.....	12
4. Proteção de Colaboradores	13
5. Proibição de Doações Eleitorais.....	13
6. Relacionamentos com Agentes Públicos	13
Treinamento Contínuo	13
Exercício de Direito de Voto	15
1. Objeto e Princípios Gerais.....	15
2. Matérias Relevantes Obrigatórias	15
3. Matérias Facultativas.....	17
4. Conflitos de Interesse	18
5. Processo Decisório	19
6. Disposições Gerais	19
Seleção e Contratação de Terceiros pela Gestora, em nome dos Fundos	20

1. Aspectos Gerais.....	20
2. Regras Específicas Aplicáveis à Contratação de Terceiros em nome dos Veículos de Investimentos Geridos pela NewPort Real Estate	22
3. Procedimentos Adotados quando da Ocorrência de Não Conformidades	31
Recrutamento e Seleção	31
Política de Certificação.....	32
1. Atividades Elegíveis e Critérios de Identificação	32
2. Identificação de Profissionais Certificados e Atualização do Banco de Dados da ANBIMA	33
3. Rotinas de Verificação.....	33
4. Processo de Afastamento	35
Disposições Finais.....	35
ANEXO I – TERMO DE ADESÃO	37
ANEXO II – TERMO DE CONFIDENCIALIDADE	38

Introdução e Objetivo

Considerando o contexto dos objetivos, princípios, valores, compromissos, padrões de conduta, diretrizes e procedimentos definidos no seu Código de Ética e Conduta e demais políticas e manuais internos aplicáveis, a **NewPort Real Estate** elaborou esta Política de Regras, Procedimentos e Descrição dos Controles Internos, que visa consolidar os objetivos estratégicos, valores organizacionais, regras e procedimentos planejados e implementados para auxiliar a **NewPort Real Estate** na consecução dos objetivos e metas traçados pela empresa. Esta política foi preparada de forma adequada à natureza, ao porte, à complexidade, à estrutura, ao perfil de risco e ao modelo de negócio da nossa organização, de forma a assegurar o efetivo gerenciamento do seu risco de conformidade.

Assim, a Seção I apresenta a estrutura dos controles internos da **NewPort Real Estate**, ao passo que a Seção II trata dos outros controles operacionais implementados pela **NewPort Real Estate**, os quais abrangem os seguintes pontos: (i) Lei Anticorrupção; (ii) Treinamento Contínuo; (iii) Exercício de Direito de Voto; (iv) Seleção e Contratação de Terceiros pela **NewPort Real Estate**, em nome dos Fundos; (v) Recrutamento e Seleção; (vi) Política de Certificação.

O termo *compliance* é originário do verbo, em inglês, *to comply*, e significa “estar em conformidade com regras, normas e procedimentos”. Para isso, a **NewPort Real Estate** adotou em sua estrutura as atividades de “Controles Internos” e “*Compliance*”. O responsável pelo *compliance*, observadas as funções e responsabilidades do Comitê de Compliance e Risco, acumula estas duas funções e tem como foco principal garantir o cumprimento das normas regulamentares e processos internos, prevenindo e controlando os riscos envolvidos nas atividades da **NewPort Real Estate**.

Por meio dos controles de *compliance*, qualquer desvio em relação às políticas da **NewPort Real Estate** é observado e evitado (ou minimizado, quando se toma conhecimento do risco inerente a determinada atividade, após o evento de risco ter se consumado). Diante dos desvios identificados, o Comitê de Compliance e Risco faz uma avaliação dos riscos existentes e implementa os mecanismos de controles necessários.

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.

A **NewPort Real Estate** deverá manter a versão atualizada desta política em seus sistemas internos e mantidos à disposição dos Colaboradores.

Seção I – Regras de *Compliance*, Procedimentos e Descrição dos Controles Internos

A estrutura de governança da **NewPort Real Estate** é formada fundamentalmente: pelo “Comitê de Investimento”; pelo “Comitê de *Compliance* e Risco”; pela “Diretoria de Gestão” e pela Diretoria de *Compliance*, Gestão de Risco e PLDFT (“Diretoria de Compliance”).

1. Diretoria de Gestão

Responsabilidades: A Diretoria de Gestão é responsável pela 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.

2. Comitê de Investimento

Responsabilidades: O Comitê de Investimento é o órgão responsável pelo estabelecimento de orientações gerais de investimentos e eventuais restrições de ativos ou operações dos investimentos a serem feitos pela **NewPort Real Estate** através dos fundos de investimento por ela geridos.

Composição: 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**.

Reuniões: 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.

Decisões: As decisões do Comitê de Investimento deverão ter o voto favorável de todos os seus membros presentes, sendo admitido o voto remoto. Caso o membro não compareça ou não apresente o voto remoto, este será considerado um membro ausente, de modo que as

deliberações serão tomadas pela unanimidade dos membros presentes. Dessa forma, as decisões do Comitê de Investimento deverão ser tomadas de forma colegiada, por unanimidade dos membros presentes. As deliberações do Comitê de Investimento serão formalizadas em ata e devidamente arquivadas.

3. Área de *Compliance*

Responsabilidades: São responsabilidades da área de *compliance* da **NewPort Real Estate**, supervisionado pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT:

- Estabelecimento de normas, procedimentos e controles internos;
- Assegurar que toda a equipe esteja operando de acordo com as diretrizes e políticas estabelecidas pela **NewPort Real Estate**;
- Descrever, avaliar e revisar os procedimentos das áreas visando minimizar riscos operacionais;
- Monitoramento e implementação de mecanismos de controles internos;
- Criação e manutenção de plano de continuidade dos negócios;
- Criação de controles e testes para prevenção à “lavagem de dinheiro”;
- Emissão de regulamentos internos;
- Testes de *compliance* em operações, procedimentos e cadastros;
- Controle e revisão de erros ou falhas que gerem perdas financeiras efetivas ou potenciais;
- Pesquisa periódica de legislação aplicável às atividades da **NewPort Real Estate** no que se refere a *compliance* e controles internos;
- Assegurar a adequada segregação de atividades a fim de evitar conflitos de interesse;
- Assegurar que o relacionamento com os sócios, Colaboradores, clientes, concorrentes, fornecedores e prestadores de serviço seja realizado em conformidade com as políticas internas da **NewPort Real Estate**, bem como com as demais políticas internas eventualmente aplicáveis;
- Realizar, sempre que necessário, o informe de transações suspeitas junto ao COAF ou o reporte negativo anual, nos termos da legislação, caso seja aplicável;
- Auxiliar o Comitê de *Compliance* e Risco em qualquer questão atinente a sua área.

Função do Responsável pelo *Compliance*: O Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT tem como principais atribuições o apoio a todas as áreas da **NewPort Real Estate** no que concerne a esclarecimentos de todos os controles e regulamentos internos (*compliance*), bem como no acompanhamento de conformidade das operações e atividades da **NewPort Real Estate** com as normas regulamentares em vigor, definindo os planos de ação, monitorando o cumprimento de prazos e do nível de excelência dos trabalhos efetuados e assegurando que quaisquer desvios identificados possam ser prontamente reportados ao Comitê de *Compliance* e Risco e corrigidos (*enforcement*).

Ainda, são também atribuições do Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, sem prejuízo de outras descritas nesta política:

- 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.

Especificidades dos Mecanismos de Controles Internos: A **NewPort Real Estate**, por meio do Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, mantém disponível, para todos os Colaboradores,

quaisquer diretrizes internas, que devem ser sempre respeitadas, podendo atender, entre outros, os seguintes pontos:

- Definição de responsabilidades dentro da **NewPort Real Estate**;
- Segregação das atividades atribuídas aos integrantes da **NewPort Real Estate** de forma que seja evitado o conflito de interesses, bem como meios de minimizar e monitorar adequadamente áreas identificadas como de potencial conflito da espécie;
- Meios de identificar e avaliar fatores internos e externos que possam afetar adversamente a realização dos objetivos da empresa;
- Existência de canais de comunicação que assegurem aos Colaboradores, segundo o correspondente nível de atuação, o acesso a confiáveis, tempestivas e compreensíveis informações consideradas relevantes para suas tarefas e responsabilidades;
- Contínua avaliação dos diversos riscos associados às atividades da empresa; e
- Acompanhamento sistemático das atividades desenvolvidas, de forma que se possa avaliar se os objetivos da **NewPort Real Estate** estão sendo alcançados, se os limites estabelecidos e as leis e regulamentos aplicáveis estão sendo cumpridos, bem como assegurar que quaisquer desvios identificados possam ser prontamente corrigidos.

4. Comitê de *Compliance* e Risco

Responsabilidades: 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.

Composição: 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**. Adicionalmente, a depender da especificidade da matéria, de forma extraordinária, poderão ser convidados outros participantes, desde que não haja

conflito de interesses e que tais membros convidados atestem compromisso formal de manutenção de sigilo.

Reuniões: 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.

Decisões: 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 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.

5. Garantia de Independência

A Diretoria de Gestão e o Comitê de Investimento exercem suas atividades de forma completamente independente das outras áreas da **NewPort Real Estate**.

A Diretoria de *Compliance*, Risco e PLDFT e o Comitê de *Compliance* e Risco exercem suas atividades de forma completamente independente das outras áreas da **NewPort Real Estate** e poderão exercer seus poderes e autoridade com relação a qualquer Colaborador.

6. Violações

Uma violação se caracteriza por qualquer ato ou solicitação de ato que:

- (i) Esteja em desacordo com a legislação vigente (leis, normas e/ou regulamentos de autoridades públicas ou órgãos autorreguladores);
- (ii) Esteja em desacordo com os códigos e políticas internas da **NewPort Real Estate**;
- (iii) Seja antiético ou que prejudique de qualquer forma a reputação da **NewPort Real Estate**;
- (iv) Seja de retaliação a quem tenha reportado à violação.

7. Esclarecimentos e Sanções

Quando constatada uma violação, o violador será convocado a prestar esclarecimentos ao Comitê de *Compliance* e Risco. Caberá ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT tomar as medidas necessárias. As sanções decorrentes de uma violação serão definidas pelo Comitê de *Compliance* e Risco. Poderão ser aplicadas, entre outras, penas de advertência verbal e/ou escrita, suspensão, desligamento ou exclusão por justa causa, no caso de Colaboradores que sejam sócios da **NewPort Real Estate**, ou demissão por justa causa, no caso de Colaboradores que sejam empregados da **NewPort Real Estate**. Nesse último caso, nos termos do artigo 482 da Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT, sem prejuízo do direito da **NewPort Real Estate** de pleitear indenização pelos eventuais prejuízos sofridos, perdas e danos e/ou lucros cessantes, por meio de medidas legais.

8. Dever de Reportar

Os Colaboradores entendem e aceitam que têm o dever ativo de prontamente reportar suspeitas ou indícios de violações. Nenhum Colaborador deverá ser penalizado por reportar suspeitas ou supostas violações.

9. Publicidade

A presente política de *compliance*, bem como todas as demais políticas internas da **NewPort Real Estate** podem ser consultadas no site da **NewPort Real Estate**.

Seção II – Outros Controles Operacionais

Lei Anticorrupção

1. Aspectos Gerais e Procedimentos

A **NewPort Real Estate** está sujeita às leis anticorrupção nacionais e internacionais aplicáveis à sua atividade. No Brasil, a lei dispõe sobre a responsabilidade civil e administrativa de sociedades brasileiras ou estrangeiras por atos de seus diretores, gerentes, funcionários e outros agentes que atuem em nome da sociedade, especialmente aqueles que envolvam a prática de atos de corrupção, como suborno e fraude a licitações e contratos administrativos.

Neste sentido, os procedimentos de anticorrupção estão focados em quatro pilares principais: (i) conheça seus parceiros comerciais (KYP); (ii) conheça seu funcionário (KYE); (iii) monitoramento; e (iv) reporte de atividades suspeitas.

Quando da análise de um parceiro, a área de *compliance* deverá averiguar se, sob o enfoque de anticorrupção, o potencial parceiro tem bom histórico, por exemplo. Com relação à novos Colaboradores, deverá a área de *compliance* se certificar se um potencial novo Colaborador possui condenações judiciais por práticas de corrupção, suborno, prevaricação ou quaisquer impeditivos constatados e que sejam relativos ao desempenho de suas atividades.

2. Violações

Qualquer violação das restrições contidas nas leis anticorrupção pode resultar em penalidades civis e/ou criminais severas para a **NewPort Real Estate** e para os Colaboradores envolvidos. Para que uma entidade seja condenada, não é necessário comprovar a intenção ou má-fé do agente, apenas que o pagamento de suborno tenha sido realizado ou oferecido.

3. Práticas Corruptas

Entre as práticas coibidas pela política anticorrupção da **NewPort Real Estate**, encontram-se as seguintes:

- (i) Fraude Eleitoral;

- (ii) Abuso de Cargo;
- (iii) Tráfico de Influência;
- (iv) Exploração de Prestígio;
- (v) Patronagem;
- (vi) Nepotismo;
- (vii) Suborno;
- (viii) Extorsão;
- (ix) Apropriação Indébita.

4. Proteção de Colaboradores

Nenhum Colaborador será penalizado devido a atraso ou perda de negócios resultantes de sua recusa em pagar ou receber suborno.

5. Proibição de Doações Eleitorais

A **NewPort Real Estate** não fará, em hipótese alguma, doação a candidatos e/ou partidos políticos via pessoa jurídica. Em relação às doações individuais dos Colaboradores, a **NewPort Real Estate** e seus Colaboradores têm a obrigação de seguir estritamente a legislação vigente.

6. Relacionamentos com Agentes Públicos

Ao menos dois representantes da **NewPort Real Estate** deverão estar sempre presentes em reuniões e audiências (“Audiências”) com agentes públicos, sejam elas internas ou externas. Relatórios de tais Audiências deverão ser apresentados ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT imediatamente após sua ocorrência.

Treinamento Contínuo

A política de treinamento contínuo tem como objetivo estabelecer as regras que orientam o treinamento dos Colaboradores, de forma a torná-los aptos a seguir todas as regras dispostas nas políticas internas da **NewPort Real Estate**. Todos os Colaboradores receberão o devido treinamento acerca de todas as políticas e procedimentos. Assim, serão proporcionados aos Colaboradores uma visão geral das políticas internas da **NewPort Real Estate**, de forma que os

mesmos se tornem aptos a exercer suas funções aplicando conjuntamente todas as normas nelas dispostas.

Ainda, com o intuito de promover o constante aperfeiçoamento dos profissionais da **NewPort Real Estate** e a melhoria constante das funções dos Colaboradores, cursos de atualização que sejam relacionados às atividades desenvolvidas são incentivados e poderão ser parcialmente ou integralmente patrocinados pela **NewPort Real Estate**.

Poderão ser ministradas a todos os Colaboradores da **NewPort Real Estate** palestras internas, a fim de dar ciência sobre (i) as políticas adotadas pela **NewPort Real Estate**; (ii) a regulamentação vigente e aplicável aos negócios da **NewPort Real Estate** e, ainda, (iii) eventuais fragilidades detectadas, sobretudo para alertar e evitar práticas que possam ferir a regulamentação vigente no exercício das atividades desenvolvidas pela **NewPort Real Estate**. Referidas palestras serão de participação obrigatória, comprovada mediante assinatura do Colaborador em lista de presença. Não sendo possível a participação do Colaborador, sua ausência deverá ser justificada ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, sendo certo que a ausência deverá ser repostada na data mais próxima possível.

Todo o treinamento interno proposto pela **NewPort Real Estate**, além de enfatizar a observância das regras e da relação fiduciária com os clientes, terá como objetivo abordar os procedimentos operacionais da **NewPort Real Estate**, especialmente no que diz respeito às informações de natureza confidencial e adoção de posturas éticas e em conformidade com os padrões estabelecidos.

Os treinamentos relacionados ao conteúdo das políticas internas da **NewPort Real Estate** serão realizados, com periodicidade mínima anual, pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, sendo obrigatórios a todos os Colaboradores e controlados por lista de presença. Quando do ingresso de um novo Colaborador, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT aplicará o devido treinamento de forma individual para o novo Colaborador. O referido diretor poderá, ainda, conforme achar necessário, promover treinamentos esporádicos visando manter os Colaboradores constantemente atualizados em relação às políticas internas da **NewPort Real Estate**.

Exercício de Direito de Voto

Responsável: Diretor de Gestão

1. Objeto e Princípios Gerais

Ao realizar o exercício do direito de voto em assembleias gerais na qualidade de representante dos fundos sob sua gestão, a **NewPort Real Estate** buscará sempre atender ao melhor interesse dos cotistas, observando os mais altos padrões éticos, transparência e lealdade, votando positivamente sempre no sentido de apoiar medidas que possam criar valor aos ativos que integrem a carteira, ou rejeitando deliberações que possam prejudicar de alguma maneira a geração de valor aos ativos integrantes das carteiras sob sua gestão.

A presente política de exercício de direito de voto foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da **NewPort Real Estate**, que funcionará como uma gestora de recursos focada preponderantemente na gestão de fundos de investimento imobiliário, mas também em fundos de investimento financeiro, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante, direta ou indireta, de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.

2. Matérias Relevantes Obrigatórias

Será obrigatório o exercício do voto em relação às seguintes matérias:

(i) No caso de ações, seus direitos e desdobramentos:

- Eleição de representantes de sócios minoritários nos conselhos de administração, se aplicável;
- Aprovação de planos de opções para remuneração de administradores da companhia, se incluir opções de compra “dentro do preço” (preço de exercício da opção é inferior ao da ação subjacente, considerando a data de convocação da assembleia);
- Aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações e demais mudanças de estatuto social, que possam, no

entendimento da **NewPort Real Estate**, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pela classe de cotas sob gestão; e

- Demais matérias que impliquem tratamento diferenciado.

(ii) Demais ativos e valores mobiliários permitidos pelas classes de cotas sob gestão:

- Alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação.

(iii) Especificamente no caso de cotas de fundos de investimento financeiro:

- Alterações na política de investimento que alterem a categoria, o tipo ou a classificação ANBIMA do fundo e/ou da classe;
- Mudança de qualquer um dos prestadores de serviços essenciais, desde que não sejam integrantes do mesmo grupo econômico;
- Aumento de taxas de administração, taxa de gestão, taxa de performance, taxa máxima de distribuição ou criação de taxas de ingresso e/ou saída constantes no regulamento do fundo, conforme aplicável;
- Alterações nas condições de resgate que resultem em aumento do prazo de saída, conforme aplicável;
- Fusão, incorporação ou cisão, que propiciem alteração das condições elencadas acima;
- Plano de resolução do patrimônio líquido negativo de classe cuja responsabilidade dos cotistas seja limitada aos valores por eles subscritos;
- Liquidação do fundo de investimento e/ou de suas classes, conforme aplicável; e
- Assembleia de cotistas, conforme previsto na regulação aplicável.

(iv) Especificamente para os Fundos Imobiliários ("FIIs"):

- Alterações na política de investimento e/ou o objeto descrito no regulamento;

- Mudança dos prestadores de serviços essenciais ou do consultor especializado contratado em relação aos ativos imobiliários, desde que não seja integrantes do mesmo conglomerado ou grupo econômico dos prestadores de serviços essenciais;
- Aumento de taxa de administração, criação de taxas de entrada ou criação ou aumento de taxa destinada à remuneração dos serviços prestados pelo consultor especializado indicado acima;
- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FII;
- Eleição de representantes dos cotistas;
- Fusão, incorporação ou cisão, que propiciem alteração das condições elencadas nos itens acima; e
- Liquidação do FII.

3. Matérias Facultativas

O exercício da política de voto pela **NewPort Real Estate** será facultativo se:

- A assembleia ocorrer em qualquer cidade que não seja capital de Estado e não seja possível voto à distância e/ou a participação por meio eletrônico;
- O custo relacionado com o exercício do voto não for compatível com a participação do ativo financeiro na carteira da classe de cotas gerida; ou
- A participação total das classes de cotas sob gestão, sujeitas à esta política de voto, na fração votante na matéria, for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhuma classe de cotas sob gestão possuir mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio investido no ativo em questão.

Ademais, torna-se facultativo o voto obrigatório:

- Caso haja situações de conflito de interesses, ou se as informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após solicitação pela **NewPort Real Estate** de informações adicionais e esclarecimentos para a tomada de decisão;
- Para as classes exclusivas que prevejam em seu Anexo-Classe cláusula que não obriga a **NewPort Real Estate** a exercer o direito de voto em assembleia;
- Para os ativos financeiros de emissor com sede social fora do Brasil;
- Para os certificados de depósito de valores mobiliários.

A **NewPort Real Estate** poderá, ainda, exercer o direito de voto em nome dos fundos de investimento para deliberar outras matérias que, a seu exclusivo critério, possa ser relevante aos interesses dos cotistas. A **NewPort Real Estate** não se responsabilizará pela não participação numa assembleia quando a razão da ausência for falta de notificação prévia da realização da assembleia no prazo de 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, por parte do responsável por tal notificação, seja ele o gestor do fundo investido, o administrador/custodiante do fundo investido, ou o administrador/custodiante de um fundo gerido pela **NewPort Real Estate**.

4. Conflitos de Interesse

Em caso de ocorrência de situações de conflito de interesses, ainda que potencial, estas serão analisadas pela **NewPort Real Estate** e pelo Comitê de *Compliance*, de maneira que a **NewPort Real Estate** poderá optar, a seu exclusivo critério por:

- Adotar procedimentos internos para a solução do conflito de interesse a tempo hábil para o exercício do direito de voto;
- Abster-se do exercício do direito do voto;
- Exercer o direito de voto.

É possível que existam interesses divergentes entre os fundos de investimento geridos pela **NewPort Real Estate** e dessa forma a **NewPort Real Estate** poderá votar de forma distinta em uma mesma assembleia geral na qualidade de representante de cada um dos fundos de

investimento geridos pela **NewPort Real Estate**, sempre no melhor interesse dos respectivos cotistas, sem que isso represente qualquer conflito de interesse para os fins desta política de voto.

5. Processo Decisório

A **NewPort Real Estate** é a única responsável pelo controle e pela execução desta política de voto e exercerá o direito de voto sem necessidade de consulta prévia aos cotistas dos fundos de investimento sob sua gestão. Para que a **NewPort Real Estate** possa exercer o direito de voto nas assembleias, sempre que o administrador e/ou o custodiante dos fundos de investimento sob a gestão da **NewPort Real Estate** tiverem conhecimento da realização de uma assembleia geral, deverão encaminhar à **NewPort Real Estate** no menor prazo possível as informações pertinentes. Uma vez recebidas tais informações, a **NewPort Real Estate**:

- (i) Avaliará a relevância da matéria a ser deliberada, os custos envolvidos e os possíveis conflitos de interesses relacionados à situação, determinando se irá participar ou não da assembleia;
- (ii) Uma vez tomada a decisão pela participação na assembleia, decidirá pelo teor dos votos, com base em suas próprias análises e convicções, de forma fundamentada e consistente com os objetivos dos fundos de investimento e seus respectivos regulamentos, de maneira a defender os interesses dos cotistas;
- (iii) Então, solicitará ao administrador, com no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência à data de realização da assembleia, eventuais documentos necessários para que a **NewPort Real Estate** possa realizar o credenciamento de seus representantes na assembleia geral;
- (iv) Realizará o credenciamento do(s) seu(s) representantes(s) na assembleia geral, conforme as regras da mesma;
- (v) Exercerá o direito de voto na assembleia geral;
- (vi) Encaminhará ao administrador conteúdo e justificativas dos votos proferidos nas assembleias de que os fundos de investimento participarem em até 30 (trinta) dias após a data da assembleia. Os conteúdos de tais informações serão inseridos pelo administrador no sistema CVM, conforme regulamentação aplicável.

6. Disposições Gerais

Caberá ao administrador disponibilizar aos cotistas e aos órgãos fiscalizadores as informações que lhe forem passadas pela **NewPort Real Estate** relativas ao exercício desta política de voto, podendo tal disponibilização ser feita por meio de carta, correio eletrônico, extrato acessível através da rede mundial de computadores, ou outros meios que o administrador julgar adequados.

A **NewPort Real Estate** mantém à disposição da Supervisão de Mercado da ANBIMA os votos proferidos e as comunicações aos investidores dos Fundos sobre tais votos.

Esta política de voto é parte integrante das políticas internas da **NewPort Real Estate**, e estará disponível para consulta no sítio da rede mundial de computadores da **NewPort Real Estate**.

Esta política de voto encontra-se registrada na ANBIMA onde está disponível para consulta pública.

Seleção e Contratação de Terceiros pela Gestora, em nome dos Fundos

1. Aspectos Gerais

A presente política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação regulada da **NewPort Real Estate**, qual seja, administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de gestora de fundos de investimento, especificamente fundos de investimento imobiliários e fundos de investimento financeiros, cuja política de investimento concentre-se na aquisição preponderante, direta ou indireta, de ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.

Esta política visa registrar o processo de avaliação da **NewPort Real Estate** na contratação de terceiros, em nome dos veículos de investimentos sob gestão, com destaque, mas sem limitação, para:

- Intermediador de operações para a carteira de ativos (“Corretoras”);
- Distribuidor de Cotas, para os casos em que não desempenhe tal função (“Distribuidor”);
- Consultor de Investimentos (“Consultor de Investimentos”);

- Cogestor da Carteira (“Cogestor”);
- Formador de Mercado de Classe Fechada (“Formador de Mercado”);
- Agência de Classificação de Risco de Crédito (“Agência de Rating”).

A contratação de terceiros por parte dos veículos de investimentos sob gestão da **NewPort Real Estate** será precedida de prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo a **NewPort Real Estate** figurar no contrato como interveniente anuente em tais contratos. É política da **NewPort Real Estate** fazer negócios com parceiros que tenham reputação e integridade ilibadas, cabendo às respectivas pessoas ou entidades a comprovação da idoneidade, sem prejuízo do processo de *due diligence* conduzido pela **NewPort Real Estate**, conforme descrito nesta política.

Quando o contratado tiver acesso a informações sigilosas de clientes, negócios e oportunidade de investimento dos fundos de investimento geridos pela **NewPort Real Estate**, deverá ser assinado um contrato com cláusula de confidencialidade que estabeleça multa ou penalidade em caso de quebra de sigilo, assinado pelo representante do contratado.

Sem prejuízo, para a contratação de todo e qualquer terceiro, a **NewPort Real Estate** deverá observar os critérios de qualificação técnica, capacidade operacional, licenças, preço e idoneidade do terceiro contratado. A aferição destas condições será realizada através da análise de documentação, e eventual realização de visitas, bem como quaisquer outros procedimentos que sejam julgados necessários para comprovar as qualificações do terceiro contratado.

Os Colaboradores da **NewPort Real Estate** devem zelar ao contratar terceiros e reportar, quando necessário, à área de *Compliance* acerca da existência de descumprimento desta política e/ou de conflito de interesse em relação ao produto ou serviço em análise.

O contrato escrito a ser celebrado com o terceiro deverá prever, no mínimo, cláusulas que tratam:

- Das obrigações e deveres das partes envolvidas;
- Da descrição das atividades que serão contratadas e exercidas por cada uma das partes;
- Da obrigação de cumprir suas atividades em conformidade com as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis à atividade; e

- Que os terceiros contratados devem, no limite de suas atividades, deixar à disposição do contratante todos os documentos e informações exigidos pela regulação em vigor que sejam necessários para a elaboração de documentos e informes periódicos obrigatórios, salvo aqueles considerados confidenciais, nos termos da regulação em vigor.

Caso o fundo contrate agência de classificação de risco de crédito, o contrato conterá cláusula obrigando a agência de classificação de risco de crédito a divulgar, imediatamente, em sua página na rede mundial de computadores e comunicar à CVM, à **NewPort Real Estate** e ao administrador fiduciário qualquer alteração da classificação, ou a rescisão do contrato.

A área de *Compliance* deverá manter arquivada, prioritariamente de forma eletrônica, por período não inferior a 5 (cinco) anos, toda a documentação do processo de seleção de prestadores de serviço, incluindo os orçamentos recebidos (quando aplicável), as características técnicas do serviço, garantias, serviço de manutenção, recargas, e-mail, recibos e notas de compra e quaisquer outros documentos que se mostrarem relevantes.

2. Regras Específicas Aplicáveis à Contratação de Terceiros em nome dos Veículos de Investimentos Geridos pela NewPort Real Estate

Não obstante as regras gerais aplicáveis estabelecidas na seção anterior desta política, a **NewPort Real Estate**, em estrito cumprimento aos termos da regulamentação e autorregulamentação vigente, notadamente o documento ANBIMA de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, na qualidade de prestadora de serviços de gestão de carteiras de valores mobiliários, estabelece na presente seção regras específicas aplicáveis à contratação de prestadores de serviços em nome dos veículos de investimentos geridos, as quais devem ser lidas de forma complementar às regras estabelecidas na seção anterior, naquilo que couber. Em caso de conflito de informações, deve-se considerar as diretrizes estabelecidas nesta seção.

2.1. Due Diligence

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.

Todas as atividades que necessitem de apoio de terceiros para a devida manutenção das atividades da **NewPort Real Estate**, deverão, obrigatoriamente, passar por um processo de aprovação anteriormente à contratação.

Determinados terceiros contratados podem ser chamados a aderir a determinadas políticas internas da **NewPort Real Estate**, de acordo com as atividades que irão realizar, e assinar acordos de confidencialidade, caso tenham acesso a informações confidenciais, dos clientes, da **NewPort Real Estate** e/ou dos veículos de investimentos sob sua gestão, nos termos da seção 1 acima.

Sem prejuízo das informações e documentos adiante referidos, 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, observado o disposto na seção 2.2 abaixo.

O processo de *due diligence* dos prestadores de serviços citados na seção anterior percorrerá, sem se limitar, as informações e documentos adiante que poderão, caso não aplicáveis, e observado o nível de risco da referida contratação, ser dispensados pela **NewPort Real Estate**.

(i) Distribuidores e Corretoras

- (a) Organograma societário e funcional;
- (b) Contrato/Estatuto social;
- (c) Resumo profissional de todos os sócios e diretores;
- (d) Código de ética e conduta;

- (e) Política de investimentos pessoais;
- (f) Política de continuidade operacional;
- (g) Política de segurança da informação;
- (h) Política de *suitability*;
- (i) Política de PLDFT;
- (j) Política de controles internos;
- (k) Política de segurança cibernética;
- (l) Último parecer de auditoria externa contábil;
- (m) Relatório de controles internos;
- (n) Comprovante de registro de “pessoa obrigada” no COAF, ou seja, tela de registro da entidade no COAF;
- (o) Política ou manual de cadastro;
- (p) Relação dos sistemas utilizados para cadastro, *suitability*, PLDFT, gestão de carteira e enquadramentos, citando para cada um se: (i) automatizado ou baixa plataforma (ex: excel, *access*, etc); (ii) nome do fabricante (*software house*) ou se proprietário; (iii) data de implantação;
- (q) Declaração de distribuidor pelo cumprimento da in RFB 1571/15, in RFB 1680/16 e decreto 8506/15 – Anexo II;
- (r) Evidência do último treinamento de PLDFT para todos os colaboradores;
- (s) Relação dos profissionais com certificação ANBIMA CPA 20 e/ou CFP (nome, CPF e data de certificação);
- (t) Questionário de *due diligence* para contratação de distribuidor de produtos de investimento ou para serviços qualificados e corretoras, conforme o caso - padrão ANBIMA.

(ii) Consultor de Investimentos

- (a) Organograma societário e funcional;
- (b) Contrato/Estatuto social;
- (c) Código de ética e conduta;
- (d) Lista de políticas institucionais aprovadas;
- (e) Formulário de referência, se houver;
- (f) Regras, procedimentos e os controles internos;
- (g) Política de negociação de valores mobiliários;
- (h) Resumo profissional de todos os sócios e principais colaboradores, indicando sua respectiva certificação;
- (i) Política ou manual de cadastro / *know your client*;
- (j) Política de suitability;
- (k) Política de segurança da informação e privacidade de dados.

(iii) Formador de Mercado

- (a) Organograma societário e funcional;
- (b) Contrato/Estatuto social;
- (c) Código de ética e conduta;
- (d) Lista de políticas institucionais aprovadas;
- (e) Formulário de referência, se houver;
- (f) Regras, procedimentos e os controles internos;
- (g) Política de negociação de valores mobiliários;

- (h) Resumo profissional de todos os sócios e principais colaboradores, indicando sua respectiva certificação;
- (i) Política ou manual de cadastro / *know your client*;
- (j) Política de *suitability*;
- (k) Política de segurança da informação e privacidade de dados.

(iv) Agência de *Rating*

- (a) Organograma societário e funcional;
- (b) Contrato/Estatuto social;
- (c) Código de ética e conduta;
- (d) Resumo profissional de todos os sócios e principais colaboradores com indicação da respectiva função; e
- (e) Política de segurança da informação e privacidade de dados.

(v) Cogestor

- (a) Questionário *due diligence* para gestor de recursos de terceiros - padrão ANBIMA;
- (b) Organograma societário e funcional;
- (c) Contrato/Estatuto social;
- (d) Código de ética e conduta;
- (e) Política de investimentos pessoais;
- (f) Política de continuidade operacional;
- (g) Política de segurança da informação;
- (h) Política de rateio e divisão de ordens;

- (i) Política de gestão de risco;
- (j) Política de seleção de ativos de crédito privado;
- (k) Último parecer de auditoria externa contábil (se aplicável);
- (l) Relatório de controles internos;
- (m) Política de PLDFT;
- (n) Política de controles internos;
- (o) Política de contratação de prestadores de serviços;
- (p) Política de segurança cibernética;
- (q) Política de voto;
- (r) Política para aquisição e monitoramento de ativos imobiliários (se aplicável);
- (s) Comprovante de registro de “pessoa obrigada” no COAF, ou seja, tela de registro da entidade no COAF;
- (t) Formulário de referência;
- (u) Política ou manual de cadastro (se aplicável);
- (v) Relação de corretoras utilizadas;
- (w) Cópia do ato declaratório publicado no diário oficial para prestação de serviços de administrador de carteira de valores mobiliários;
- (x) Relação de profissionais com certificação gestor ANBIMA (nome, CPF e data de certificação);
- (y) Relação dos sistemas utilizados para cadastro, suitability, PLDFT, gestão de carteira e enquadramentos, citando para cada um se: (i) automatizado ou baixa plataforma (ex: excel, access, etc); (ii) nome do fabricante (software house) ou se proprietário; (iii) data de implantação;

- (z) Relação das demais políticas/manuais mantidas pela instituição;
- (aa) Evidência de ata de comitê de investimento (ou equivalente) e comitê de riscos (ou equivalente);
- (bb) Evidência de relatório de risco de mercado e liquidez;
- (cc) Em caso de gestores que façam alocação em fundos offshore, deverão ser requisitadas adicionalmente informações relacionadas a tais investimentos, as quais se encontram consolidadas em arquivos internos.

2.2. Supervisão Baseada em Risco e Monitoramento dos Terceiros Contratados

A supervisão baseada em risco tem como objetivo destinar maior atenção aos terceiros contratados que possam demonstrar maior probabilidade de apresentar falhas em sua atuação.

Em linhas gerais, sem prejuízo das especificidades dos terceiros mencionadas adiante, a classificação de risco será tratada da seguinte forma:

- Baixo Risco: terceiros que não apresentaram quaisquer restrições no processo de *due diligence* da empresa ou de seus beneficiários finais.
- Médio Risco: terceiros que no processo de *due diligence* apresentem mídias ou processos com prazos superiores a 5 (cinco) anos ou para processos já encerrados ou arquivados.
- Alto Risco: terceiros que possuam processos ou mídias negativas ainda em discussão ou inferior a 5 (cinco) anos ou ainda aqueles cujos beneficiários finais publicamente expostos.

(i) Distribuidores e Corretoras

A supervisão das atividades de distribuição e corretagem de valores mobiliários têm os seguintes pontos de verificação:

- - Atualização cadastral;
- - Guarda de documentação;
- - Aplicação de processo de prevenção e combate aos crimes de lavagem de dinheiro interno;

- - Adequação do investimento ao perfil do investidor;
- - Controle de registro de ofertas;
- - 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:

- Risco Baixo: O monitoramento periódico será em 60 (sessenta) meses;
- Risco Médio: O monitoramento periódico será em 36 (trinta e seis) meses; e
- Risco Alto: O monitoramento periódico será em 24 (vinte e quatro) meses.

(ii) Consultor de Investimentos

O monitoramento da atividade de consultor é baseado nos fundamentos nas indicações de ativos para aquisição pelas classes de cotas.

O monitoramento se dará a cada 24 (vinte e quatro) meses.

A análise do escopo é realizada de acordo com uma amostra a ser definida pela **NewPort Real Estate**. A seleção é simples e aleatória. Na seleção são verificados a análise do dossiê, procedimento de aprovação ou rejeição (motivos/indícios/etc.).

(iii) Formador de Mercado

O monitoramento periódico dos formadores de mercado será realizado de forma presencial ou remota, conforme o caso, considerando as premissas abaixo:

- Risco Baixo: O monitoramento periódico será em 60 (sessenta) meses;
- Risco Médio: O monitoramento periódico será em 36 (trinta e seis) meses; e
- Risco Alto: O monitoramento periódico será em 24 (vinte e quatro) meses.

(iv) Agência de Rating

O monitoramento da atividade da agente classificadora de risco tem os seguintes pontos de verificação:

- Análise de relatório de atribuição de nota de classificação de risco;

- Entrega dos relatórios no prazo estabelecidos; e
- Evidenciação da realização pela agência classificadora de risco das atualizações trimestrais das notas estabelecidas.

O monitoramento se dará a cada 24 (vinte e quatro) meses, conforme a aplicabilidade abaixo descrita.

A amostra para verificação está limitada tão somente aos relatórios de atribuição de nota de classificação de risco, não se aplicando a relatórios de monitoramento das notas atribuídas. A seleção é realizada de forma aleatória, escolhendo ao menos 1 (um) relatório emitido nos últimos 24 (vinte e quatro) meses.

É verificado a cada 24 (vinte e quatro) meses, de forma amostral, ao menos 1 (um) relatório por agência classificadora de risco, se este atende as observâncias dispostas nos Artigos 16 e 17 da Resolução CVM nº 09, de 27 de outubro de 2020 (“Res. CVM 09/20”) e posteriores alterações, na elaboração dos relatórios de classificação de risco.

É verificado no *website* do agente de *rating*, conforme aplicabilidade, se os documentos estão disponíveis de acordo com o estabelecido no Artigo 12 da Res. CVM 09/20, entre os quais podem se destacar: (a) formulário de referência; (b) código de conduta; e (c) metodologias atualizadas.

(v) Cogestor

O monitoramento do cogestor é baseado em pilares distintos, onde se verifica certos pontos a ele relacionado: (i) cumprimento regulatório; (ii) cumprimento de políticas; e (iii) consonância com o processo de *due diligence* conduzido pela **NewPort Real Estate**.

Em suma, o monitoramento do cogestor pode possuir duas frequências distintas de avaliação, são elas: (i) regular; e (ii) periódica, conforme supervisão baseada em risco.

O monitoramento regular consiste naqueles em que há acompanhamento diário ou mensais relativos ao monitoramento de riscos e enquadramento. Somente há intervenção quando houver algum desvio.

O monitoramento periódico consiste no acompanhamento, e é realizado quando da seleção do cogestor.

O monitoramento periódico será realizado de forma presencial ou remota, conforme o caso, considerando as premissas abaixo:

- Risco Baixo: O monitoramento periódico será em 60 (sessenta) meses;
- Risco Médio: O monitoramento periódico será em 36 (trinta e seis) meses; e
- Risco Alto: O monitoramento periódico será em 24 (vinte e quatro) meses.

3. Procedimentos Adotados quando da Ocorrência de Não Conformidades

A área de *compliance* deverá ser comunicada de todas as não conformidades originadas pela atuação do terceiro. Em caso de identificação de não conformidades no relacionamento contratual ou, se a qualquer momento do relacionamento, o terceiro seja envolvido em operações relacionadas à corrupção, fraude a licitação, suborno, lavagem de dinheiro, ou qualquer outro crime ou ilícitos administrativos, a área de *compliance* fará levantamento do histórico do terceiro junto à **NewPort Real Estate** e elaborará dossiê sobre o caso para deliberação do Comitê de *Compliance* e Risco, que decidirá sobre as medidas legais e regulatórias que serão tomadas pela **NewPort Real Estate**, incluindo notificação às autoridades competentes, e eventual encerramento imediato do relacionamento mediante envio de notificação de rescisão contratual.

Recrutamento e Seleção

A contratação de futuros Colaboradores pela **NewPort Real Estate** considerará a qualificação adequada para cada posição a ser ocupada, e avaliará não somente a formação técnica dos candidatos, mas também suas experiências em trabalhos anteriores.

Não serão admitidas na **NewPort Real Estate** as práticas de discriminação, perseguição ou represálias por motivos de idade, origem étnica, cor, religião, sexo, gravidez, nacionalidade, cidadania, opção sexual, deficiência física, estado civil, características genéticas de uma pessoa ou qualquer outra característica protegida por lei.

Especificamente para os Colaboradores envolvidos na área de administração de recursos com alçada para tomada de decisões, a contratação do futuro Colaborador pela **NewPort Real Estate** estará condicionada à devida certificação do Colaborador, concedida pela ANBIMA, conforme detalhado na seção “Política de Certificação” adiante.

Política de Certificação

A **NewPort Real Estate** aderiu e está sujeita às disposições do Código ANBIMA de Certificação (“Código de Certificação”), devendo garantir que todos os profissionais elegíveis estejam devidamente certificados.

1. Atividades Elegíveis e Critérios de Identificação

Tendo em vista a atuação da **NewPort Real Estate** como gestora de recursos de terceiros, esta identificou, segundo o Código de Certificação, que a Certificação de Gestores ANBIMA (“CGA”) e a Certificação de Gestores ANBIMA para Fundos Estruturados (“CGE”) são as únicas certificações descritas no Código de Certificação pertinente às suas atividades, as quais são aplicáveis aos profissionais com alçada/poder discricionário de investimento.

Nesse sentido, a **NewPort Real Estate** definiu que apenas o Colaborador com poder final para ordenar a compra ou venda de posições, sem a necessidade de aprovação prévia do Diretor de Gestão, é elegível à CGA e à CGE, de acordo com o veículo de investimento sob gestão. Caso a Colaborador tenha poder final para ordenar a compra ou venda de posições para Fundos Estruturados (i.e., considerando o escopo das atividades da **NewPort Real Estate**, Fundos de Investimento Imobiliário), sem a necessidade de aprovação prévia do Diretor de Gestão, deverá ser certificado com a CGE, observado o disposto no parágrafo abaixo. Por outro lado, caso a Colaborador tenha poder final para ordenar a compra ou venda de posições para Fundos de Investimento Financeiro, deverá ser certificado com a CGA.

Os Colaboradores que possuíam a CGA com dois módulos válidos passaram a deter CGE de forma automática, nos termos da autorregulamentação vigente. Desta forma, os Colaboradores que detentores da CGA/CGE nos termos mencionados neste parágrafo também possuem poderes para ordenar a compra ou venda de posições para Fundos Estruturados.

Em complemento, a **NewPort Real Estate** destaca que a CGA e a CGE são pessoais, intransferíveis e válidas por tempo indeterminado, desde que o Colaborador esteja exercendo atividades elegíveis na **NewPort Real Estate** e a CGA e a CGE não estejam vencidas a partir do vínculo com a **NewPort Real Estate**, não existindo, conforme disposto no Código de Certificação, procedimentos de atualização obrigatórios.

2. Identificação de Profissionais Certificados e Atualização do Banco de Dados da ANBIMA

Antes da contratação ou admissão de qualquer Colaborador, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT deverá solicitar esclarecimentos ou confirmar junto ao supervisor direto do potencial Colaborador o cargo e as funções a serem desempenhadas, avaliando a necessidade de certificação.

O Diretor de Gestão deverá esclarecer ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT se Colaboradores que integrarão os departamentos técnicos terão ou não alçada/poder discricionário de decisão de investimento, bem como o tipo de veículo com o qual trabalhará, conforme o caso.

Caso seja identificada a necessidade de certificação, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT deverá solicitar a comprovação da certificação pertinente ou sua dispensa concedida pela diretoria da ANBIMA, se aplicável, anteriormente ao ingresso do novo Colaborador.

O Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT também deverá checar se os Colaboradores que estejam se desligando da **NewPort Real Estate** estão indicados no Banco de Dados da ANBIMA como profissionais elegíveis/certificados vinculados à **NewPort Real Estate**.

Todas as atualizações no Banco de Dados da ANBIMA devem ocorrer até o último dia do mês subsequente à data do evento que deu causa a atualização, nos termos do Art. 12, §1º, I do Código de Certificação, sendo que a manutenção das informações contidas no Banco de Dados deverá ser objeto de análise e confirmação pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT, conforme disposto abaixo.

3. Rotinas de Verificação

Mensalmente, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT deverá verificar as informações contidas no Banco de Dados da ANBIMA, a fim de garantir que todos os profissionais certificados/em processo de certificação, conforme aplicável, estejam devidamente identificados.

Ainda, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT deverá, mensalmente, contatar o Diretor de Gestão que deverá informar ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT se houve algum tipo de alteração nos cargos e funções dos Colaboradores que integram o departamento técnico envolvido na

gestão de recursos, confirmando, ainda, todos aqueles Colaboradores que atuem com alçada/poder discricionário de investimento.

Colaboradores que não tenham CGA (e que não tenham sido dispensados pela diretoria da ANBIMA da realização do exame para obtenção do CGA) estão impedidos de ordenar a compra e venda de ativos para os Fundos de Investimento Financeiro e carteiras administradas sob gestão da **NewPort Real Estate** sem a aprovação prévia do Diretor de Gestão, tendo em vista que não possuem alçada/poder final de decisão para tanto.

Colaboradores que não tenham CGE (e que não tenham sido dispensados pela diretoria da ANBIMA da realização do exame para obtenção do CGE) estão impedidos de ordenar a compra e venda de ativos para os Fundos Estruturados sob gestão da **NewPort Real Estate** sem a aprovação prévia do Diretor de Gestão, tendo em vista que não possuem alçada/poder final de decisão para tanto.

Ademais, no curso das atividades de *compliance* e fiscalização desempenhadas pelo Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT caso seja verificada qualquer irregularidade com as funções exercidas por Colaborador, incluindo, sem limitação, a tomada de decisões de investimento sem autorização prévia do Diretor de Gestão por profissionais não certificados ou, de maneira geral, que o Colaborador está atuando em atividade elegível sem a certificação pertinente, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLDFT poderá declarar de imediato o afastamento do Colaborador, devendo tal diretor, ainda, apurar potenciais irregularidades e eventual responsabilização dos envolvidos, inclusive dos superiores do Colaborador, conforme aplicável, bem como para traçar um plano de solução.

Sem prejuízo do disposto acima, anualmente deverão ser discutidos e revisados os procedimentos e rotinas de verificação para cumprimento do Código de Certificação, sendo que as análises e eventuais recomendações, se for o caso, deverão ser objeto do relatório anual de *compliance*.

Por fim, serão objeto do treinamento anual de *compliance* assuntos de certificação, incluindo, sem limitação: (i) treinamento direcionado a todos os Colaboradores, descrevendo as certificações aplicáveis à atividade da **NewPort Real Estate**, suas principais características e os profissionais elegíveis; (ii) treinamento direcionado aos membros do departamento técnico envolvidos na atividade de gestão de recursos, reforçando que somente os Colaboradores com

CGA podem ter alçada/poder discricionário de decisão de investimento em relação aos ativos integrantes das carteiras dos Fundos de Investimento Financeiro e das carteiras administradas sob gestão da **NewPort Real Estate**, devendo os demais buscar aprovação junto ao Diretor de Gestão, ao passo que somente os Colaboradores com CGE podem ter alçada/poder discricionário de decisão de investimento em relação aos ativos integrantes das carteiras dos Fundos Estruturados sob gestão da **NewPort Real Estate**, devendo os demais buscar aprovação junto ao Diretor de Gestão; e (iii) treinamento direcionado aos Colaboradores da área de *compliance*, para que os mesmos tenham o conhecimento necessário para operar no Banco de Dados da ANBIMA e realizar as rotinas de verificação necessárias.

4. Processo de Afastamento

Todos os profissionais em processo de certificação, e para os quais a certificação seja, de fato, exigível, poderão ser afastados das atividades de gestão de recursos de terceiros até que se certifiquem.

Aos profissionais já certificados, caso deixem de ser Colaboradores da **NewPort Real Estate**, deverão assinar documentação pertinente comprovando o afastamento da **NewPort Real Estate**, bem como os profissionais em processo de certificação que forem afastados por qualquer dos motivos acima mencionados.

Os profissionais já certificados que deixarem de ser Colaboradores deverão assinar um termo de afastamento, comprovando o efetivo afastamento da **NewPort Real Estate**. Igualmente, deverão assinar o referido documento os profissionais em processo de certificação que forem afastados por qualquer dos motivos mencionados nesta seção.

Disposições Finais

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.

ANEXO I – TERMO DE ADESÃO

Através deste instrumento, _____, inscrito no CPF sob o
no _____ (“Colaborador”), declara, sua adesão a todas as políticas internas da
NewPort Real Estate, cujas versões atualizadas foram devidamente enviadas, atestando que
recebeu, leu e compreendeu suas disposições, comprometendo-se a observar suas disposições
integralmente e denunciar qualquer prática que possa configurar suposta violação as referidas
políticas internas da **NewPort Real Estate**.

ANEXO II – TERMO DE CONFIDENCIALIDADE

Através deste instrumento, _____, inscrito no CPF sob o no _____, doravante denominado Colaborador, e **NewPort Real Estate**, resolvem, para fim de preservação de informações pessoais e profissionais dos clientes e da **NewPort Real Estate**, celebrar o presente termo de confidencialidade (“Termo”), que deve ser regido de acordo com as cláusulas que seguem:

1. São consideradas informações confidenciais (“Informações Confidenciais”), para os fins deste Termo:

a) Todo tipo de informação escrita, verbal ou apresentada de modo tangível ou intangível, que não sejam de domínio público, podendo incluir: know-how, técnicas, cópias, diagramas, modelos, amostras, programas de computador, informações técnicas, financeiras ou relacionadas a estratégias de investimento ou comerciais, operações estruturadas, estruturas, planos de ação, relação de clientes, contrapartes comerciais, fornecedores e prestadores de serviços, bem como informações estratégicas, mercadológicas ou de qualquer natureza relativas às atividades da **NewPort Real Estate** e a seus sócios ou clientes, independente destas informações estarem contidas em discos, pen-drives, fitas, outros tipos de mídia ou em documentos físicos.

b) Informações acessadas pelo Colaborador em virtude do desempenho de suas atividades na **NewPort Real Estate**, bem como informações estratégicas ou mercadológicas e outras, de qualquer natureza, obtidas junto a sócios, sócios-diretores, funcionários, trainees ou estagiários da **NewPort Real Estate** ou, ainda, junto a seus representantes, consultores, assessores, clientes, fornecedores e prestadores de serviços em geral, que não sejam de domínio público.

2. O Colaborador compromete-se a utilizar as Informações Confidenciais a que venha a ter acesso estrita e exclusivamente para desempenho de suas atividades na **NewPort Real Estate**, comprometendo-se, portanto, a não divulgar tais Informações Confidenciais para quaisquer fins, Colaboradores não autorizados, mídia, ou pessoas estranhas à **NewPort Real Estate**, inclusive, nesse último caso, cônjuge, companheiro(a), ascendente, descendente, qualquer pessoa de relacionamento próximo ou dependente financeiro do Colaborador.

2.1. O Colaborador se obriga a, durante a vigência deste Termo e por prazo indeterminado após sua rescisão, manter absoluto sigilo pessoal e profissional das Informações Confidenciais a que teve acesso durante o seu período na **NewPort Real Estate**, se comprometendo, ainda a não utilizar, praticar ou divulgar informações privilegiadas, *insider trading*, Divulgação Privilegiada e *front running*, seja atuando em benefício próprio, da **NewPort Real Estate** ou de terceiros.

2.2. A não observância da confidencialidade e do sigilo, mesmo após o término da vigência deste Termo, estará sujeita à responsabilização nas esferas cível e criminal.

3. O Colaborador entende que a revelação não autorizada de qualquer Informação Confidencial pode acarretar prejuízos irreparáveis e sem remédio jurídico para a **NewPort Real Estate** e terceiros, ficando desde já o Colaborador obrigado a indenizar a **NewPort Real Estate**, seus sócios e terceiros prejudicados, nos termos estabelecidos a seguir.

3.1. O descumprimento acima estabelecido será considerado ilícito civil e criminal, ensejando inclusive sua classificação como justa causa para efeitos de rescisão de contrato de trabalho, quando aplicável, nos termos do artigo 482 da Consolidação das Leis de Trabalho, ou desligamento ou exclusão por justa causa, conforme a função do Colaborador à época do fato, obrigando-lhe a indenizar a **NewPort Real Estate** e/ou terceiros pelos eventuais prejuízos suportados, perdas e danos e/ou lucros cessantes, independente da adoção das medidas legais cabíveis.

3.2. O Colaborador expressamente autoriza a **NewPort Real Estate** a deduzir de seus rendimentos, sejam eles remuneração, participação nos lucros ou dividendos, observados, caso aplicáveis, eventuais limites máximos mensais previstos na legislação em vigor, quaisquer quantias necessárias para indenizar danos por ele dolosamente causados, no ato da não observância da confidencialidade das Informações Confidenciais, sem prejuízos do direito da **NewPort Real Estate** de exigir do Colaborador o restante da indenização, porventura não coberta pela dedução ora autorizada.

3.3. A obrigação de indenização pelo Colaborador em caso de revelação de Informações Confidenciais subsistirá pelo prazo durante o qual o Colaborador for obrigado a manter as Informações Confidenciais, mencionados nos itens 2 e 2.1 acima.

3.4. O Colaborador tem ciência de que terá a responsabilidade de provar que a informação divulgada indevidamente não se trata de Informação Confidencial.

4. O Colaborador reconhece e toma ciência que:

a) Todos os documentos relacionados direta ou indiretamente com as Informações Confidenciais, inclusive contratos, minutas de contrato, cartas, fac-símiles, apresentações a clientes, e-mails e todo tipo de correspondências eletrônicas, arquivos e sistemas computadorizados, planilhas, planos de ação, modelos de avaliação, análise e memorandos por este elaborados ou obtidos em decorrência do desempenho de suas atividades na **NewPort Real Estate** são e permanecerão sendo propriedade exclusiva da **NewPort Real Estate** e de seus sócios, razão pela qual compromete-se a não utilizar tais documentos, no presente ou no futuro, para quaisquer fins que não o desempenho de suas atividades na **NewPort Real Estate**, devendo todos os documentos permanecer em poder e sob a custódia da **NewPort Real Estate**, salvo se em virtude de interesses da **NewPort Real Estate** for necessário que o Colaborador mantenha guarda de tais documentos ou de suas cópias fora das instalações da **NewPort Real Estate**;

b) Em caso de rescisão do contrato individual de trabalho, desligamento ou exclusão do Colaborador, o Colaborador deverá restituir imediatamente à **NewPort Real Estate** todos os documentos e cópias que contenham Informações Confidenciais que estejam em seu poder;

c) Nos termos da Lei 9.609/98, a base de dados, sistemas computadorizados desenvolvidos internamente, modelos computadorizados de análise, avaliação e gerenciamento de qualquer natureza, bem como arquivos eletrônicos ("Informação Protegida"), são de propriedade exclusiva da **NewPort Real Estate**, sendo terminantemente proibida sua reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo; sua tradução, adaptação, reordenação ou qualquer outra modificação; a distribuição do original ou cópias da base de dados ou a sua comunicação ao público; a reprodução, a distribuição ou comunicação ao público de informações parciais, dos resultados das operações relacionadas à base de dados ou, ainda, a disseminação de boatos, ficando sujeito, em caso de infração, às penalidades dispostas na referida lei;

d) Nos termos da Lei 9.279/95, é proibida a divulgação, exploração ou utilização sem autorização, de Informação Protegida a que teve acesso mediante relação contratual ou

empregatícia, mesmo após o término do contrato, ficando sujeito, em caso de infração, às penalidades dispostas na referida lei.

5. Ocorrendo a hipótese de o Colaborador ser requisitado por autoridades brasileiras ou estrangeiras (em perguntas orais, interrogatórios, pedidos de informação ou documentos, notificações, citações ou intimações, e investigações de qualquer natureza) a divulgar qualquer Informação Confidencial a que teve acesso, o Colaborador deverá notificar imediatamente a **NewPort Real Estate**, permitindo que a **NewPort Real Estate** procure a medida judicial cabível para atender ou evitar a revelação.

5.1. Caso a **NewPort Real Estate** não consiga a ordem judicial para impedir a revelação das informações em tempo hábil, o Colaborador poderá fornecer a Informação Confidencial solicitada pela autoridade. Nesse caso, o fornecimento da Informação Confidencial solicitada deverá restringir-se exclusivamente àquela a que o Colaborador esteja obrigado a divulgar.

5.2. A obrigação de notificar a **NewPort Real Estate** subsiste mesmo depois de rescindido o contrato individual de trabalho, ao desligamento ou exclusão do Colaborador, por prazo indeterminado.

6. Este Termo é parte integrante das regras que regem a relação de trabalho e/ou societária do Colaborador com a **NewPort Real Estate**, que ao assiná-lo está aceitando expressamente os termos e condições aqui estabelecidos.

6.1. A transgressão a qualquer das regras descritas neste Termo, sem prejuízo do disposto no item 3 e seguintes acima, será considerada infração contratual, sujeitando o Colaborador às sanções que lhe forem atribuídas pelos sócios da **NewPort Real Estate**.

Assim, estando de acordo com as condições acima mencionadas, assinam o presente em 02 vias de igual teor e forma, para um só efeito produzirem, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

[Cidade], [data]

[COLABORADOR]