

---

**Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.**  
Sociedade Empresária Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128, 4º andar, conj. 404, Ed. Park Center,  
CEP 01451-903 – São Paulo, SP

CNPJ/MF nº 21.747.959/0001-65 | NIRE 35.228.953.137

---

**Data base: 28 de outubro de 2020**

---

**Índice**

---

**1. Responsáveis pelo formulário**

1.1. - Declaração e Identificação dos responsáveis

---

**2. Histórico da empresa**

2.1. – Breve Histórico sobre a constituição da empresa

2.3. – Mudanças relevantes

---

**3. Recursos humanos**

3.1. - Descrição dos recursos humanos da empresa

---

**4. Auditores**

4.1. – Identificação e descrição dos serviços

---

**5. Resiliência financeira**

5.1. – Atestado de suficiência para cobrir custos e investimentos da empresa

5.2. – Demonstrações financeiras e relatório de efetividade da manutenção

---

**6. Escopo das atividades**

6.1. – Atividades desenvolvidas pela empresa

6.2. – Atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam administração de carteira de valores mobiliários

6.3. – Descrição do perfil dos investidores de fundos e carteiras administradas geridos pela empresa

6.4. – Valor dos recursos financeiros sob administração

6.5. – Descrição do perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária

6.6. – Outras informações relevantes

---

**7. Grupo econômico**

7.1. – Descrição do grupo econômico em que se insere a empresa

7.2. – Organograma do grupo econômico em que se insere a empresa

---

**8. Estrutura operacional e administrativa**

8.1. – Descrição da estrutura administrativa da empresa

8.2. – Organograma da estrutura administrativa da empresa

8.3. – Composição de membros da diretoria e dos comitês da empresa

8.4. – Experiência profissional dos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários

8.5. - Experiência profissional do diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos

8.6. - Experiência profissional do diretor responsável pela gestão de risco

8.7. - Experiência profissional do diretor responsável pela atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento

8.8. – Descrição da estrutura mantida para a gestão de recursos

8.9. – Descrição da estrutura mantida para fiscalização de serviços terceirizados

8.10. - Descrição da estrutura mantida para a gestão de riscos

8.11. - Estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas

8.12. – Descrição da área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento

8.13. – Outras informações relevantes

---

**9. Remuneração da empresa**

9.1 – Descrição das principais formas de remuneração

9.2 – Percentual sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste Formulário de Referência

---

9.3 – Outras informações relevantes

---

**10. Regras, procedimentos e controles internos**

10.1 – Descrição da política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços

---

10.2 – Descrição do monitoramento e minimização dos custos de transação com valores mobiliários

---

10.3 – Descrição de regras para o tratamento de *soft dollar*

---

10.4 – Descrição de planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotado

---

10.5 – Descrição de políticas, práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários

---

10.6 – Descrição de políticas, práticas e controles internos para o cumprimento das normas específicas da distribuição de cotas de fundos de investimento

---

10.7 – Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo artigo 14 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015

---

**11. Contingências**

11.1 – Descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

---

11.2 – Descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias seja o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários

---

11.3 – Outras contingências relevantes

---

11.4 – Descrição de condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado não sigilosas

---

11.5 – Descrição de condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, não sigilosas, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários

---

**12 – Declarações adicionais do diretor responsável pela administração**

---

## 1. Responsáveis pelo formulário

Sr. **Nessim Daniel Sarfati**, diretor responsável, pela atividade de gestão de recursos e diretor presidente da Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. (“Sociedade” ou “Barzel Properties”); e

Sr. **Cassiano Gomes Jardim**, diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras e procedimentos de *compliance* e gestão de risco da Sociedade em consonância com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada (“Instrução CVM 558”).

**1.1. - Declaração e Identificação dos responsáveis:**

Vide ANEXO I AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

## 2. Histórico da empresa

### 2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa:

A Sociedade foi constituída em 21 de janeiro de 2015, por 02 (dois) sócios, com mais de 20 (vinte) anos de experiência nas áreas de: **(i)** gestão de valores mobiliários; **(ii)** gestão e administração imobiliária (carteira e predial); e **(iii)** administração financeira em geral; obtendo seu registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 26 de janeiro de 2015.

A constituição da Sociedade por seus sócios quotistas possui como objetivo a: **(i)** gestão de carteira de valores mobiliários, incluindo a: **(a)** aplicação de recursos financeiros no mercado de valores mobiliários, atividade devidamente regulamentada pela Instrução CVM 558; e **(b)** gestão de fundos quaisquer, incluindo a gestão de veículos de investimento e/ou sociedades de propósito específico diversas para realização de investimentos em ativos imobiliários; e **(ii)** gestão e administração imobiliária (carteira e predial) de sociedades de propósito específico diversas para realização de investimentos em ativos imobiliários.

Atualmente, como ainda não possui credenciamento perante a CVM para a realização das atividades relacionadas a gestão de carteira de valores mobiliários reguladas pela Instrução CVM 558, a Sociedade possui sob sua gestão como principais ativos de seu portfólio, os seguintes ativos imobiliários:

Nome Ativo	Tipo Imóvel	Localização	Área
Cabreúva Logistics Park	Galpão Logístico	Cabreúva/SP	32.000
Thera Corporate	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	21.046
Bonsucesso Logistics Park	Galpão Logístico	Guarulhos/SP	95.348
Edif. São Luiz	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	12.407
Pinheiros Corporate	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	15.255
Berrini 500	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	14.699
Centro Empresarial do Aço	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	28.900
Pinheiros One	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	15.265
Edif. Pantheon	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	1.715
Birmann 11 & 12	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	6.142
Edif. Aliança	Edifício Corporativo	São Paulo/SP	7.871
CD01	Galpão Logístico	Osasco/SP	110.443
Projeto Enxovia	Edifício Corporativo - Em Desenvolvimento	São Paulo/SP	25.480

Por fim, a Sociedade, após possuir o credenciamento perante a CVM acima mencionado, pretende passar a desenvolver a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários de terceiros, uma vez que estará qualificada para realizar mais atividades e, conseqüentemente, receber novos clientes e recursos, mantendo suas atividades de gestão imobiliária atualmente desenvolvidas.

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

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

Nos últimos 5 (cinco) anos a Sociedade, realizou as seguintes mudanças relevantes:

Em 23 de março de 2015, a Sociedade celebrou o “Instrumento Particular de 1º Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade”, o qual foi devidamente registrado na JUCESP em 02 de abril de 2015, no qual, dentre outras matérias, foi deliberado pela: (i) saída do sócio quotista Sr. Claudio Lam, por meio de cessão e transferência de sua única cota ao sócio quotista Sr. Nessim Daniel Sarfati (“Nessim”); e (ii) entrada do novo sócio quotista Sr. Bruno Ackermann (“Bruno”), com mais de 12 (doze) anos de experiência nas atividades a serem desenvolvidas pela Sociedade, por meio da cessão e transferência de 01 (uma) quota do sócio quotista Nessim ao novo sócio quotista Bruno.

Em 25 de setembro de 2015, por meio do Ato Declaratório nº 14.480 publicado no Diário Oficial da União, o sócio quotista Nessim foi autorizado pela CVM a prestar os serviços de administrador de carteira de valores mobiliários previsto na Instrução CVM nº 306, de 05 de maio de 1999, conforme alterada (“Instrução CVM 306”).

Em 22 de outubro de 2015, a Sociedade celebrou o “Instrumento Particular de 2º Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade”, o qual foi devidamente registrado na JUCESP em 29 de outubro de 2015, no qual foi deliberado pela adequação do Contrato Social da Sociedade à Instrução CVM 306.

Em 12 de maio de 2016, a Sociedade celebrou o “Instrumento Particular de 3º Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade”, o qual foi devidamente registrado na JUCESP em 16 de maio de 2016, no qual foi deliberado pela: (i) adequação do Contrato Social da Sociedade à Instrução CVM 558; e (ii) a eleição do sócio quotista: (a) Nessim para os cargos de Diretor Presidente e Gestão da Sociedade; e (b) Bruno para os cargos de Diretor de Compliance e Risco.

Em 29 de setembro de 2016, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular de 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade ", o qual foi devidamente registrado na JUCESP em 15 de dezembro de 2016, no qual foi deliberado, entre outras matérias, pelo: (i) ingresso do sócio quotista minoritário Barzel GP Holdings LLC, por meio da cessão e transferência de 1.800 (mil e oitocentas) quotas do sócio quotista Nessim, as quais representavam 18% do capital social da Barzel Properties; (ii) cessão e transferência de 999 (novecentos e noventa e nove) quotas do Nessim a Bruno; e (iii) alteração do objeto social. A Barzel GP Holdings LLC passou a integrar o quadro de sócios da Barzel Properties como sócia minoritária, sem interferência direta na administração da Sociedade.

Em 24 de novembro de 2017, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular de 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade ", o qual foi devidamente registrado na JUCESP em 19 de janeiro 2018, no qual foi deliberado pela: (i) saída do sócio quotista Bruno, por meio de cessão e transferência da totalidade de suas quotas ao sócio quotista Nessim, que passou a ser titular de 82% do capital social da Sociedade; (ii) aprovação da renúncia de Bruno do cargo de Diretor de Investimentos Imobiliários da Sociedade; (iv) eleição do Sr. Luis Carlos Martins Ferreira ("Luis") como Diretor de Investimentos Imobiliários da Sociedade.

Em 29 de abril de 2018, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular de 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade ", o qual foi devidamente registrado na JUCESP em 29 de maio de

2018, no qual foi deliberado pela atualização da denominação da sócia Barzel GP Holdings LLC, que passou a ser denominada BGP Holding LLC (“GICRE GP”).

Em 02 de dezembro de 2019, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular de 7ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade", o qual foi devidamente registrado na JUCESP em 10 de dezembro de 2019, no qual foi deliberado pela alteração do objeto social da Sociedade.

Em 01 de julho de 2020, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular de 8ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.", no qual foi deliberado pela alteração do objeto social da Sociedade, alterar o Contrato Social a fim de adequá-lo às disposições da Instrução nº 558, de 26 de março de 2015, com a: (i) criação do cargo de Diretor de Gestão de Recursos, o qual poderá ser cumulado com o cargo de Diretor Presidente; (ii) criação do cargo de Diretor de Compliance e de Gestão de Riscos, com a eleição do Sr. Cassiano Gomes Jardim; (iii) alterar a denominação do cargo de Diretor sem designação específica para Diretor Administrativo-Financeiro, com a eleição do Sr. Luís Carlos Martins Ferreira; (iv) criação do cargo de Diretor de Engenharia, com a eleição da Sra. Karen Maria Moreira; (v) criação do cargo de Diretor de Propriedades, com a eleição do Sr. Bruno Turaça; (vi) cessão e transferência de 200 quotas de propriedade do Sr. Nessim, da seguinte forma: (a) 55 (cinquenta e cinco) quotas, ao sócio ingressante Cassiano Gomes Jardim; (b) 40 (quarenta) quotas, ao sócio ingressante Luís Carlos Martins Ferreira; (c) 40 (quarenta) quotas, à sócia ingressante Karen Maria Moreira; (d) 40 (quarenta) quotas, ao sócio ingressante Bruno Turaça; e (e) 25 (vinte e cinco) quotas, ao sócio ingressante Beno Gottschalk Sarfati.

Em 16 de setembro de 2020, foi celebrado “Instrumento Particular de 9ª Alteração do Contrato Social da Sociedade”, o qual refletiu a exclusão das atividades de consultoria em gestão empresarial do objeto social da Barzel.

#### ***b. escopo das atividades***

Em 16 de setembro de 2020, foi celebrado “Instrumento Particular de 9ª Alteração do Contrato Social da Sociedade”, o qual refletiu a exclusão das atividades de consultoria em gestão empresarial do objeto social da Barzel.

#### ***c. recursos humanos e computacionais***

A Barzel Properties expandiu gradativamente seus recursos humanos e computacionais desde a sua constituição.

Atualmente, seus recursos humanos estão melhores descritos no item 3 deste Formulário de Referência.

Os principais recursos computacionais que a Barzel Properties possui atualmente são: (i) ERP Microsoft NAV; (ii) Microsoft Sharepoint; (iii) Microsoft Office 365; (iv) Servidor local (Hyper-V – Windows Active Directory – Windows File Server) com backup recorrente em nuvem (Plataforma de backup Veeam); (v) armazenamento de backup em Azure; (vi) Antivirus Bitdefender (vii) telefonia via Microsoft Teams (viii) Duplo link de internet, dedicado e com IP fixo; (ix) Firewall Fortigate 50e (x) Sistema CCTV com backup em nuvem;

#### ***d. regras, políticas, procedimentos e controles internos***

Em Julho e Setembro de 2020, a Sociedade ajustou a atualizou todos seus manuais e procedimentos internos, notadamente em relação ao seu Código de Ética, a fim de se adequar à Instrução CVM 558.



### 3. Recursos humanos

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

##### **a. número de sócios**

A Barzel Properties possui 7 sócios, com a seguinte distribuição de quotas representativas do capital social da Sociedade:

<b>Sócio</b>	<b>% Quotas</b>
Nessim Daniel Sarfati	80,00%
GICRE GP	18,00%
Cassiano Gomes Jardim	0,55%
Bruno Turaça	0,40%
Karen Maria Moreira	0,40%
Luís Carlos Martins Ferreira	0,40%
Beno Gottschalk Sarfati	0,25%

##### **b. número de empregados**

A Barzel Properties conta com: (i) 2 profissionais na área de *Compliance* e Risco; (ii) 4 profissionais na área de gestão de recursos; e (iii) 5 profissionais na área de gestão imobiliária. Adicionalmente, a Barzel conta com uma secretária que atende a todas as áreas.

##### **c. número de terceirizados**

A Sociedade conta com o auxílio de 3 prestadores de serviços que atuam sob a supervisão e direção do Diretor de *Compliance* e de Risco, sendo eles: (i) 1 consultor tributário e fiscal – Dr. Luciano Colauto da Almeida Prado Consultoria; (ii) 1 contador / profissional de controladoria – Sr. Ricardo Calderón da Calderón Contabilidade; e (iii) 1 consultor jurídico para aspectos regulatórios – i2a Advogados.

##### **d. lista de pessoas naturais que são registradas na CVM como administradores de carteiras de valores mobiliários e atuam exclusivamente como prepostos ou empregados da empresa**

A Sociedade possui o sócio quotista e diretor de gestão Sr. Nessim como pessoa autorizada pela CVM para prestação de serviços de administrador de carteira de valores mobiliários, conforme informado no item 2.2 deste Formulário de Referência.

Por fim, a Sociedade não possui preposto ou empregados que atuem na prestação de serviços de administrador de carteira de valores mobiliários.

#### **4. Auditores**

##### **4.1. Identificação e descrição dos serviços:**

###### ***a. nome empresarial***

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

###### ***b. data da contratação dos serviços***

Os serviços foram contratados em 21 de janeiro de 2015 e são desempenhados até a data deste Formulário de Referência.

###### ***c. descrição dos serviços contratados***

Auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade, que compreendeu o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, com emissão de relatório sobre referidas demonstrações financeiras.

## 5. Resiliência financeira

### 5.1. Os diretores identificados no item 1.1 deste Formulário de Referência, atestam que:

- a. a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2(a) deste Formulário de Referência é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários; e

Observe-se que o negócio de administração de carteiras de valores mobiliários da Sociedade encontra-se em fase pré-operacional. Dessa forma, a Sociedade ainda não possui custos e investimentos relacionados à atividade de administração de carteira de valores mobiliários (na qualidade de gestora). Dessa forma, a receita proveniente de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2. deste Formulário de Referência ainda não é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da Sociedade com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários. Contudo, a Sociedade possui receita recorrente proveniente da gestão de ativos imobiliários em valor suficiente para cobrir seus cursos e investimentos com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários.

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

O negócio de administração de carteiras de valores mobiliários da Sociedade encontra-se em fase pré-operacional. Dessa forma, a Sociedade não possui nenhum valor mobiliário sob gestão. A Sociedade possui, contudo, ativos imobiliários sob gestão e o valor do seu patrimônio líquido é superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais).

### 5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Instrução:

De acordo com a Instrução CVM 558, Anexo 15 – II, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos.

## 6. Escopo das atividades

### 6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa:

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

A Barzel Properties irá realizar a atividade de administração de carteira de valores mobiliário, na qualidade de gestor de recursos.

***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.)***

Ao obter o credenciamento perante a CVM, a Sociedade irá realizar a atividade de gestão de Fundos de Investimentos em Participação (“FIPs”) e Fundos de Investimento Imobiliários (“FIIs”), incluindo gestão de gestão de veículos de investimento e/ou sociedades de propósito específico para realização de investimentos em ativos imobiliários.

***c. tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão***

Os tipos de valores mobiliários objeto de gestão pela Barzel Propertis serão títulos, valores mobiliários ou ativos permitidos aos FIP e FII, nos termos da Instrução CVM nº 578, da Lei nº 8.668/1993 e da Instrução CVM nº 472, respectivamente.

***d. se atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor***

A Barzel Properties não atua em distribuição de cotas de fundos de investimento sob sua gestão.

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

***a. os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades***

Além do exercício profissional de atividades relacionadas, direta ou indiretamente, ao funcionamento, à manutenção e à gestão de carteira de clientes, o qual será desenvolvido após o credenciamento da Sociedade perante a CVM, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade realiza para seus clientes a gestão de ativos imobiliários locais classe “A” em desenvolvimento e/ou desenvolvidos por meio da(o): (i) aquisição e prospecção dos ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao estudo de viabilidade técnica e legal de referidos ativos, mas não se limitando, ao estudo de massa dentro dos prazos e da qualidade necessários para viabilização dos projetos de referentes ativos; (ii) desenvolvimento e construções dos ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a construção, reforma (se houver) e das aprovações e due diligence (com relação aos aspectos regulatórios e legais) de referidos ativos; (iii) comercialização dos ativos imobiliários, seja por meio de venda ou locação; (iv) administração (carteira ou predial), incluindo, mas não se limitando, ao relacionamento com os locatários, a administração predial dos condomínios e ao controle dos pagamentos das despesas e aportes condominiais.

No que tange à atividade de gestão de ativos imobiliários, a GICRE GP, que possui participação equivalente a 18% na Sociedade, é sua principal cliente. A GICRE GP é uma entidade detida, de forma integral e indireta, pela GIC (Realty) Private Limited, a qual, por sua vez, é detida integralmente pelo fundo soberano do Governo de Singapura. Neste sentido, considerando a natureza das atividades de gestão de ativos imobiliários, existe potencial para conflitos de interesses com as atividades de administração de carteiras de valores mobiliários que serão desenvolvidas pela Sociedade.

Cabe destacar, contudo, que a GICRE GP é uma quotista minoritária na Sociedade, que não participa da administração e do dia a dia da Barzel Properties. Além disso, o objetivo dos investimentos imobiliários realizados pelo GICRE GP é, principalmente, a obtenção de ganho de capital em médio e longo prazo. Enquanto os clientes futuros da Barzel Properties na administração de carteiras de valores mobiliários terão como principal objetivo a obtenção de renda. Dessa forma, entendemos que o potencial de existência de conflito de interesse é baixo.

Não obstante o exposto acima, os potenciais conflitos de interesse deverão ser previamente identificados, monitorados e divulgados pela Sociedade aos seus investidores e clientes, nos termos da regulamentação e autorregulamentação aplicáveis. Nesse sentido, a Sociedade tem como preceitos básicos a transparência e divulgação às partes envolvidas de situações de potencial conflito de interesses entre seus fundos e clientes, preceitos estes corroborados na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em participações e fundos de investimento imobiliário, que exige necessariamente a divulgação e aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses (artigos 9º e 24, inc. XII da Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, para o caso de fundos de investimento em participação, e artigo 18, inc. XII da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, para o caso de fundos de investimento imobiliário).

Ademais, eventuais conflitos de interesse serão expostos com destaque dentro do regulamento dos futuros fundo imobiliários e, caso necessário, serão objeto de deliberação prévia em assembleia de cotistas, para que seja dado o devido *disclaimer* a potenciais investidores, nos termos da regulamentação em vigor.

***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 BGP Holdings LLC, que é a única sócia pessoa jurídica da Sociedade, é uma empresa de participações (holding) que não exerce atividades operacionais. Dessa forma, entendemos que as atividades da BGP Holdings LLC não são conflitantes com as atividades de administração de carteiras da Barzel.

O grupo do qual a BGP Holdings LLC e os potenciais conflitos relacionados a este grupo foram tratados no item 6.2.(a) acima.

**6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundos e carteiras administradas geridos pela empresa:**

**a. *número de investidores (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados):***

Tendo em vista que a Sociedade não possui credenciamento perante à CVM para a realização do exercício profissional de atividades relacionadas, direta ou indiretamente, ao funcionamento, à manutenção e à gestão de carteira de clientes, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não possui fundos e/ou carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados e, por conseguinte, não possui investidores.

**b. *número de investidores:***

Tendo em vista o disposto no item “a” acima, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não possui investidores.

**c. *recursos financeiros sob administração (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados):***

Tendo em vista o disposto no item “a” acima, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não possui recursos financeiros sob a sua administração.

**d. *recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior:***

Na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não possui recursos financeiros sob sua administração aplicados em ativos financeiros no exterior.

**e. *recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes):***

Tendo em vista o disposto no item “a” acima, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não possui recursos financeiros sob a sua administração.

**f. *recursos financeiros sob administração:***

Tendo em vista o disposto no item “a” acima, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não possui recursos financeiros sob a sua administração.

**6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração:**

<b>Valor aproximado dos recursos financeiros sob administração (Em R\$)</b>	
<b>Ações</b>	-
<b>Debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeiras</b>	-
<b>Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras</b>	-
<b>Cotas de fundos de investimento em ações</b>	-
<b>Cotas de fundos de investimento em participações</b>	-
<b>Cotas de fundos de investimento imobiliário</b>	-
<b>Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios</b>	-
<b>Cotas de fundos de investimento em renda fixa</b>	-
<b>Cotas de outros fundos de investimento</b>	-
<b>Derivativos (valor de mercado)</b>	-
<b>Outros valores mobiliários</b>	-
<b>Títulos públicos</b>	-
<b>Outros ativos</b>	-
<b>Total</b>	-



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

De acordo com a Instrução CVM 558, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos.

**6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:**

Este item 6 foi preenchido tendo em mente que o negócio de administração de carteiras de valores mobiliários da Sociedade encontra-se em fase pré-operacional. Contudo, a Sociedade possui ativos imobiliários sob sua gestão no valor aproximado de R\$ 2 bilhões.

## **7. Grupo econômico**

### **7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa:**

#### ***a. controladores diretos e indiretos***

A Sociedade possui como controlador direto o Sr. **Nessim Daniel Sarfati**, o qual é titular de 80% das quotas da Sociedade.

#### ***b. controladas e coligadas***

A BGP Holdings LLC, que possui participação de 18% no capital social da Sociedade, é uma empresa de participações (holding) que não exerce atividades operacionais. O grupo do qual a BGP Holdings LLC foi descrito no item 6.2.(a) acima.

#### ***c. participações de empresa em sociedades do grupo***

Não aplicável.

#### ***d. participações de sociedades do grupo na empresa***

Não aplicável.

#### ***e. sociedades sob controle comum***

Não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência a Sociedade não possui sociedade sob controle comum.

**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 item 7.1 deste Formulário de Referência:**

A Sociedade entende ser desnecessária a inclusão do organograma.

## 8. Estrutura operacional e administrativa

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

#### *a. atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico*

**Reunião dos Sócios:** dentre outros atos que se mostrem necessários para a gestão da Sociedade, compete à Reunião de Sócios: **(i)** tomar as contas dos diretores e deliberar sobre as demonstrações financeiras do referido exercício social; **(ii)** designar administradores, quando for o caso; **(iii)** deliberar sobre a destinação do lucro da Sociedade; e **(iv)** tratar de qualquer outro assunto constante da ordem do dia, observada as disposições do Contrato Social.

**Comitê de Compliance e Risco:** é o órgão interno competente para a definição/revisão dos limites de riscos e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios produzidos pela área de Compliance e Risco. Dessa forma, caso o Diretor de Compliance e Risco identifique uma necessidade extraordinária de revisão de limites ou redefinição de métricas e parâmetros, por conta de fatores internos ou externos, deverá convocar imediatamente reunião extraordinária do Comitê de Compliance e Risco para tratar do tema.

Sem prejuízo, cabe ressaltar que o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, tendo em vista a análise qualitativa dos ativos realizada pela área de gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor de Gestão e do Diretor de Compliance e Risco.

Por fim, a área de Compliance e Risco deve atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências ao Diretor de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente.

**Diretoria:** a diretoria da Sociedade é a responsável pela condução dos negócios sociais. Será exercida por uma ou mais pessoas físicas, sócios ou não. Os diretores estão dispensados de prestar caução em garantia da sua gestão e, por prazo indeterminado e sob a designação que lhes vier a ser dada pelos sócios, terão poderes para praticar atos em nome da Barzel Properties, incluindo a administração de carteiras de valores mobiliários de terceiros, de acordo com suas atribuições e responsabilidades e observados o contrato social e a legislação aplicável, podendo, ainda, constituir procuradores.

A diretoria da Barzel Properties é atualmente composta por 01 (um) Diretor de Gestão de Recursos; 01 (um) Diretor de Compliance e de Gestão de Riscos; 01 (um) Diretor Administrativo – Financeiro; 01 (um) Diretor de Engenharia; e 01 (um) Diretor de Propriedades, cujas atribuições ou responsabilidades estão descritas no item 8.1.c.

Os sócios poderão eleger outros diretores, com ou sem designação específica, em conformidade com o disposto no contrato social.

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

O Comitê de Compliance e Risco, composto pelos seguintes membros: Diretor de Compliance e Risco, pelo Sr. Beno Gottschalk Sarfati, inscrito no CPF/ME sob o nº 371.286.928-27, pelo Sr. Luis Augusto Marques Paes, inscrito no CPF/ME sob o nº 045.320.388-47 e pelo Sr. Luciano Douglas Colauto, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.559.468-42, deve se reunir em periodicidade anual ou de forma extraordinária, caso algum dos membros entenda necessário, sendo que suas decisões, bem como

todas as decisões relevantes relacionadas à “*Política de Gestão de Risco*” da Sociedade, serão formalizadas em ata ou e-mail e mantidas arquivadas, disponíveis aos órgãos reguladores, por no mínimo 5 (cinco) anos. Ademais, suas deliberações serão aprovadas por maioria de votos, desde que um dos votos seja obrigatoriamente do Diretor de *Compliance* e Risco.

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

Na data deste Formulário de Referência, a Sociedade possui uma Diretoria formada por 5 (cinco) diretores, sendo 1 (um) Diretor Presidente e de Gestão, 1 (um) Diretor de Compliance e Risco; 1 (um) Diretor Administrativo-Financeiro; 1 (um) Diretor de Engenharia; e 1 (um) Diretor de Propriedades.

Ao Diretor de Gestão de Carteira é atribuída a responsabilidade pela administração de carteiras de valores mobiliários de terceiros da Barzel Properties, na forma da Instrução CVM nº 558.

Ao Diretor de Compliance e Gestão de Riscos é atribuída a responsabilidade: (i) pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Barzel Properties e da Instrução CVM nº 558, incluindo o cumprimento de obrigações da Barzel Properties atinentes à política de prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, em conformidade com a Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, e suas posteriores alterações; e (ii) pela gestão de risco, nos termos da Instrução CVM nº 558.

Ao Diretor Administrativo-Financeiro, será responsável com os demais diretores, pelos seguintes atos: (a) a gestão da Sociedade, com observância da orientação fixada pela Reunião de Sócios; (b) a elaboração das contas e demonstrações financeiras da Sociedade, bem como a proposta de distribuição dos lucros apurados no exercício anterior, para deliberação da Reunião de Sócios; e (c) a decisão sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Reunião de Sócios.

Ao Diretor de Engenharia, será responsável por toda e qualquer assunto relacionado a questões de engenharia dos imóveis sobre gestão da sociedade, como reformas, manutenções e desenvolvimentos.

Adicionalmente, o Diretor de Propriedades, será responsável pela administração dos imóveis sobre gestão da Sociedade, relacionamento com inquilinos, administradores prediais, condomínios e síndicos.

**8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1 deste Formulário de Referência:**

A Sociedade entende ser desnecessária a inclusão do organograma.

**8.3. Em relação a cada um dos diretores de que tratam os itens 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 deste Formulário de Referência e dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar, em forma de tabela:**

<b>a. Nome</b>	<b>c. Profissão</b>	<b>e. Cargo ocupado</b>	<b>g. Prazo do mandato</b>
<b>b. Idade</b>	<b>d. CPF</b>	<b>f. Data da posse</b>	<b>h. Outras funções exercidas na empresa</b>
Nessim Daniel Sarfati	Engenheiro Civil	Diretor Presidente e de Gestão	Indeterminado
57	117.773.928-37	21.01.2015	-
Cassiano Gomes Jardim	Administrador de empresas	Diretor de <i>Compliance</i> e de Risco	Indeterminado
34	355.018.318-64	01.07.2020	Membro do Comitê de <i>Compliance</i> e de Risco
Luis Ferreira	Administrador de empresas	Diretor Administrativo Financeiro	Indeterminado
46	138.173.518-52	01.07.2020	-
Karen Maria Moreira	Arquiteta	Diretora de Engenharia	Indeterminado
38	995.243.250-04	01.07.2020	-
Bruno Turaça	Engenheiro	Diretor de Propriedades	Indeterminado
35	338.219.718-94	01.07.2020	-
Beno Gottschalk Sarfati	Administrador de empresas	Membro do Comitê de <i>Compliance</i> e de Risco	Indeterminado
24	371.286.928-27	16.09.2020	-
Luis Augusto Marques Paes	Advogado	Membro do Comitê de <i>Compliance</i> e de Risco	Indeterminado
59	045.320.388-47	10.10.2019	-
Luciano Douglas Colauto	Advogado	Membro do Comitê de <i>Compliance</i> e de Risco	Indeterminado
53	129.559.468-42	10.10.2019	-

**8.4. Em relação aos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários, fornecer:**

**NESSIM DANIEL SARFATI – DIRETOR PRESIDENTE E DE GESTÃO DE RECURSOS DA SOCIEDADE**

**(a) Currículo, contendo as seguintes informações:**

**i. Cursos Concluídos;**

- Graduação - Engenharia Civil – Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP (1988);
- Pós graduação – Administração de Empresas – Fundação Getúlio Vargas – FGV (1992)

**ii. Aprovação em exame de certificação profissional;**

Não possuí.

**iii. Principais experiências profissionais nos últimos 5 (anos):**

- **Nome da empresa:** Barzel Properties Gestora de Recurso Ltda.
- **Cargo e funções inerentes ao cargo:** Nessim Daniel Sarfati é o diretor presidente da Barzel Properties e lidera as atividades da empresa através do escritório em São Paulo. O Sr. Nessim fundou a Barzel Properties em fevereiro de 2015. Ele tem uma valiosa combinação de experiência em *real estate* e gestão corporativa, e desempenha um papel fundamental no desenvolvimento de relacionamentos de longo prazo com gestores de fundos, empresários, especialistas do setor e intermediários locais.
- **Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram:** gestão imobiliária.
- **Datas de entrada e saída do cargo:** Fevereiro de 2015 – presente



**8.5. Em relação ao diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, fornecer:**

**CASSIANO JARDIM GOMES – DIRETOR DE COMPLIANCE E GESTÃO DE RISCO**

**(a) Currículo, contendo as seguintes informações:**

**i. Cursos Concluídos;**

- Graduação – Administração de Empresas – Instituto de Ensino e Pesquisa – INSPER (2009);
- Pós graduação – Finanças Avançadas – Instituto de Ensino e Pesquisa – INSPER

**ii. Aprovação em exame de certificação profissional;**

Não aplicável.

**iii. Principais experiências profissionais nos últimos 5 (anos):**

- **Nome da empresa:** Barzel Properties Gestora de Recurso Ltda.
- **Cargo e funções inerentes ao cargo:** (i) Diretor de Investimentos (Maio de 2015 – Janeiro de 2018) - Responsável por estudos de viabilidade financeira de projetos imobiliários (tanto aquisição quanto desenvolvimento) e aprovação/apresentação a investidores (Fundos Suberanos Internacionais, Fundos de Pensão e etc). Atuou também no acompanhamento dos projetos investidos do ponto de vista de retorno do capital alocado; e (ii) Diretor de Compliance e Gestão de Risco (Fevereiro de 2018 – presente) - Responsável pela gestão de risco dos investimentos realizados e pelo programa de compliance da companhia, elaborando e supervisionando os códigos, políticas e manuais implementados.
- **Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram:** gestão imobiliária.
- **Datas de entrada e saída do cargo:** (i) Diretor de Investimentos - Maio de 2015 – Janeiro de 2018; e (ii) Diretor de Compliance e Gestão de Risco - Fevereiro de 2018 – presente.

**8.6. Em relação ao diretor responsável pela gestão de risco, caso não seja a mesma pessoa indicada no item anterior, fornecer:**

O Diretor responsável pela gestão de risco é o mesmo diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Instrução CVM 558.

**8.7. Em relação ao diretor responsável pela atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento, caso não seja a mesma pessoa indicada no item 8.4 deste Formulário de Referência, fornecer:**

Não aplicável, pois, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não realiza a atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento.

## **8.8. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos:**

### ***a. quantidade de profissionais***

A área de gestão de recursos é composta por 4 profissionais, sendo eles: (i) o Diretor de Gestão, Sr. Nessim Sarfati, (ii) o Diretor Administrativo-Financeiro, Sr. Luis Ferreira, (iii) a Coordenadora, Sra. Graziella Reinold, e (iv) a Analista Financeira, Sra. Fabiane Pereira.

A área de gestão imobiliária, que é complementar a de gestão de recursos, é composta por 5 profissionais, sendo eles: (i) a Diretora de Engenharia, Sra. Karem Moreira, (ii) o Diretor de Propriedades, Sr. Bruno Turaça, (iii) o Coordenador, Sr. Gustavo Melo, (iv) o Analista Comercial, Sr. Felipe Cunha, e (v) a Analista Financeira, Sra. Cristina Piva.

### ***b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes***

O Diretor de Gestão de Carteira é responsável pela prospecção de novas oportunidades de investimento e desinvestimento em valores mobiliários, títulos ou ativos para os fundos que vierem a ser geridos pela Barzel Properties, pela análise e a avaliação dos ativos sob gestão, pela definição da estratégia de investimentos e a tomada de decisão de alienação, bem como pela obtenção de informações de mercado, podendo ainda realizar a precificação do portfólio sob gestão da Barzel Properties, em observância à política de investimento, ao regulamento e aos acordos dos fundos.

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

**Sistemas:** Controles internos especialmente desenvolvidos, por meio de planilhas e relatórios gerados pela equipe responsável, para subsídio às atividades de gestão, considerando o tipo de produto sob gestão da Sociedade e ativos investidos (escassez de informações públicas).

#### **Rotinas e procedimentos:**

##### ***(i) Área de gestão – Real Estate***

Responsável pela análise, prospecção e execução de investimentos em mercados imobiliários: estudo específico de ativos, empresas e empreendimentos para elaboração de teses de investimento. Em seguida, são feitas as devidas análise de risco e viabilidade e expectativa de retorno, antes da apresentação de uma proposta final de aquisição, com as devidas cláusulas negociadas, para aprovação da Diretoria.

Além disso, realizam o monitoramento/acompanhamento dos ativos, empresas e empreendimentos investidos pelas pessoas da área alocadas para monitoramento das oportunidades específicas, que, conforme o caso, tornam-se executivos diretos das empresas investidas. Tais membros são responsáveis por definir as estratégias e iniciativas a serem tomadas, monitorar os riscos, desempenhos financeiro e operacional das companhias investidas e reportar para os membros da Área de Gestão – *Real Estate*. Ainda anualmente, é feito um memorando para análise da aderência dos ativos, empresas e empreendimentos à tese de investimento, como definição de potenciais redefinições quando necessário.

##### ***(ii) Área de gestão – Investimentos***

Responsável pela análise e prospecção, estruturação e aquisição de instrumentos de renda fixa ou híbridos tendo como devedores corporações brasileiras. O processo ocorre mediante o estudo específico de empresas, garantias e dados de mercado. Em seguida, são feitas as devidas análise de

risco e viabilidade e expectativa de retorno, antes da apresentação de uma proposta final de estruturação e investimento, com as devida cláusulas negociadas, para aprovação da Diretoria.

Além disso, realizam o monitoramento/acompanhamento das operações de crédito em carteira, englobando a evolução do risco de crédito dos devedores, bem como verificação periódica das garantias, dos covenants e de toda a documentação. Ao longo desse processo os membros da equipe podem sugerir estratégias de desinvestimento e/ou alterações nos termos e condições de operações de crédito em carteira. Neste contexto são redefinidas as estratégias e iniciativas a serem tomadas com relação às operações de crédito em carteira. Ainda, trimestralmente, é feito um memorando de acompanhamento da evolução da operação de crédito em carteira.

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

***a. quantidade de profissionais***

A área de *Compliance* e de Risco é composta por 2 profissionais, sendo eles, o Diretor de *Compliance* e Risco, Sr. Cassiano Jardim, e o Coordenador, Sr. Beno Sarfati. A área de *Compliance* e de Risco possui independência de atuação, não se reportando a outros membros da administração da Barzel.

Cabe apontar, ainda, que a área de *Compliance* e de Risco contará com os seguintes profissionais terceirizados para o auxílio do desenvolvimento de suas atividades: (i) 1 consultor tributário e fiscal – Dr. Luciano Colauto da Almeida Prado Consultoria; (ii) 1 contador/profissional de controladoria – Sr. Ricardo Calderón da Calderón Contabilidade; e (iii) 1 consultor jurídico para aspectos regulatórios – i2a Advogados.

***b. natureza das atividades desenvolvidos pelos seus integrantes***

O Diretor de *Compliance* e Risco é encarregado de (i) garantir a conformidade com a lei e todas as normas e regulamentações (internas ou externas) sobre as quais as atividades da Barzel Properties são baseadas, (ii) examinar as normas, códigos e regulamentos internos da Barzel Properties e garantir que os mesmos estejam adaptados às leis aplicáveis, revisando esses documentos periodicamente, (iii) garantir o cumprimento das normas e regulamentos internos pela Barzel Properties e pelos demais profissionais, incluindo o Código de ética e de Conduta da Barzel Properties, adotando medidas específicas para a devida execução das políticas e códigos na rotina diária da Barzel Properties e dos profissionais, (iv) oferecer treinamento no ingresso de novos colaboradores, bem como treinamento periódico a todos os colaboradores da Barzel Properties; e (v) oferecer suporte e incentivar atividades e programas de *compliance*.

O Diretor de *Compliance* conta com o auxílio dos terceiros contratados, que são supervisionados e direcionados por ele, os quais prestam os seguintes serviços: (i) Consultoria Tributária e Fiscal: encarregada de esclarecer qualquer tipo de dúvida e questionamento referente à assuntos tributários e fiscais, com o objetivo de que a Sociedade cumpra a legislação tributária; (ii) Contabilidade e Controladora: auxílio no monitoramento e cadastro de fornecedores, emissão de notas fiscais, recolhimento de impostos, registro contábeis, encontro de contas e casamento de fluxos financeiros, com observância das leis, regulamentos e regras internas da Sociedade; e (iv) Consultor jurídico para aspectos regulatórios: consultoria para auxílio na observância das leis e regulamentos aplicáveis à Sociedade, incluindo a regulamentação da CVM, bem como das regras e das políticas internas da Barzel.

***c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos***

**Sistemas:** a Sociedade utiliza o *ERP Microsoft Dynamics Nav* como sistema de fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados.

**Rotinas e Procedimentos:** as rotinas e procedimentos da Sociedade constam diretamente em seus manuais, dentre eles:

- (i) encaminhamento aos órgãos da Sociedade, até o último dia útil do mês de janeiro de cada ano, relatório relativo ao imediatamente anterior à data de entrega, contendo: **(a)** as conclusões dos exames efetuados; **(b)** as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento quando for o caso; e **(c)** a manifestação do diretor responsável pela gestão de risco e das medidas planejadas, de acordo

com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las, devendo referido relatório permanecer disponível à CVM na sede da Sociedade;

- (ii) realização da ampla divulgação e aplicação dos preceitos éticos no desenvolvimento das atividades de todos os colaboradores da Sociedade, inclusive por meio dos treinamentos previstos no respectivo manual;
- (iii) verificação periódica, pelo Diretor de Compliance e Risco, dos níveis de controles internos e *compliance* junto a todas as áreas da Sociedade, com objetivo de promover ações para esclarecer e regularizar eventuais desconformidades. O referido Diretor analisará também os controles previstos no respectivo manual, propondo a criação de novos controles e melhorias naqueles considerados deficientes e monitorando as respectivas correções. O monitoramento ocorrerá por meio de acompanhamentos sistemáticos, nos quais se avalia se os objetivos estão sendo alcançados se os limites estabelecidos estão sendo cumpridos e se eventuais falhas estão sendo prontamente identificadas e corrigidas; e
- (iv) adoção de programa de reciclagem dos colaboradores da Sociedade, que será executado anualmente ou à medida que as regras e conceitos contidos no respectivo manual estejam sempre atualizados, estando todo obrigados a participar de tais programas de reciclagem.

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

As atividades do Diretor de *Compliance* e Risco são completamente segregadas e independentes das atividades desenvolvidas pelos profissionais da área de gestão de recursos, incluindo segregação física, e ele não participa de nenhuma atividade relacionada a investimentos, incluindo a administração de carteiras, reuniões, negociação de corretagem ou análise de investimento. O Diretor de *Compliance* e Risco é sócio e diretor estatutário da Barzel Properties e pode realizar suas atividades de forma totalmente independente e não tem sua remuneração diretamente atrelada à performance dos investimentos. A única comunicação entre as atividades de Diretor de *Compliance* e Risco e as atividades de gestão de recursos se dá por meio dos relatórios preparados pelos profissionais da área de gestão de recursos que são analisados para (i) certificar o cumprimento das normas e regulamentos internos pela Barzel Properties e pelos profissionais da área de gestão de recursos, incluindo o Código de Ética da Barzel Properties e o Manual e Políticas específicas a ele relacionados, e (ii) elaboração de seus relatórios anuais nos termos da regulamentação aplicável.

## **8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos:**

### ***a. quantidade de profissionais***

Conforme indicado no item acima, atualmente, a estrutura para gestão de risco da Barzel Properties é a mesma da área de *Compliance*, possuindo 01 (um) Diretor de *Compliance* e de Risco e um Coordenador da área, o Sr. Beno Sarfati, que contarão com o apoio de 3 prestadores de serviços contratados para o desenvolvimento de suas atividades, sendo: (i) 1 consultor tributário e fiscal – Dr. Luciano Colauto; (ii) 1 contador / profissional de controladoria – Sr. Ricardo Calderón; e (iii) 1 consultor jurídico para aspectos regulatórios – em processo de contratação.

### ***b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes***

As atividades desenvolvidas pela equipe constam expressamente da política de gestão de risco da Sociedade, e tem por objetivo monitorar a exposição aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados, analisando as informações diárias dos fundos sob gestão da Barzel Properties, seus limites em relações dos mesmos com os cenários apresentados, buscados identificar os potenciais eventos que possam vir a afetar os seus respectivos resultados.

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

O Diretor de *Compliance* e Risco utiliza relatórios preparados pelos profissionais da área de gestão de recursos para rastrear a atividade de investimento da Barzel Properties, bem como de pesquisas e verificações feitas de forma independente. Tal acesso é estritamente relacionado ao monitoramento das atividades de gestão e identificação de eventuais inconformidade. Com base nos relatórios preparados pelo time de gestão de recursos, e em outros que venham a ser desenvolvidos, o Diretor de Gestão de *Compliance* e Rico, de forma independente, preparara seus relatórios específicos de acordo com a regulamentação aplicável à Barzel Properties. Nenhum profissional de *compliance* e gestão de risco participará de reuniões ou tomará decisões de investimento relacionadas à carteira da Barzel Properties. O Diretor de *Compliance* e Risco também conta com o apoio de consultor jurídico para questões críticas e de risco identificadas em suas análises.

A área de *Compliance* e de risco da Barzel Properties visará promover a aplicação das regras aqui contidas, bem como o controle e a supervisão da aplicação dessas regras. Caso identifique qualquer risco ou potencial risco, a área de *Compliance* e de risco deverá informar a área de gestão de recursos para que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Entre os riscos monitorados pela área estão:

**Risco de Crédito:** Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nas carteiras dos Fundos, a Barzel Properties poderá estabelecer limites para a realização de operações sujeitas a risco de crédito. O principal risco de crédito que os Fundos de Investimento podem vir a enfrentar está relacionado ao cumprimento das obrigações dos inquilinos dos imóveis cuja propriedade seja detida direta ou indiretamente pelos Fundos.

Previamente ao envolvimento em qualquer operação que possa expor os Fundos de Investimento a riscos de crédito, a Barzel Properties, por meio da área de *Compliance* e Risco, deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito, incluindo acesso a todos os documentos da operação.

Toda alocação a risco de crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão.



**Risco de Mercado:** A avaliação do risco de mercado tem como escopo avaliar o impacto da variação dos fatores de risco no valor de mercado das posições dos fundos.

No caso de carteiras que possuem exposição direta aos ativos financeiros, ou seja, detêm os ativos diretamente, a análise de sensibilidade do valor de mercado dos ativos é efetuada de acordo com os limites de exposição e periodicidade definidos em regulamento. Dessa forma, é feita análise de sensibilidade das carteiras dos Fundos de Investimento em relação à variação dos seguintes fatores de risco:

- (i) Taxas de juros nominais;
- (ii) Taxas de juros reais;
- (iii) Inflação;
- (iv) Taxas de câmbio;
- (v) Volatilidade das taxas de juros; e
- (vi) Volatilidade das taxas de câmbio.

A análise de sensibilidade consiste na avaliação do impacto da variação dos fatores de risco no valor atual da carteira dos Fundos de Investimento, e para tanto, utiliza-se a metodologia de cenários de estresse, através de sistemas próprios baseados em Excel e Access.

**Risco Operacional:** A Sociedade busca a redução substancial destes riscos implementando os seguintes procedimentos de controle:

- (i) segregação de atividades de modo a evitar conflitos de interesse;
- (ii) treinamento e incentivo à capacitação dos colaboradores;
- (iii) política baseada na meritocracia para reconhecimento dos resultados, motivação e alinhamento de interesses dos colaboradores;
- (iv) divisão das funções entre as áreas de controle, possibilitando sempre uma dupla checagem das operações realizadas;
- (v) sistemas internos de controles para as operações executadas e monitoramento de riscos para verificação e elaboração de relatórios do administrador; e
- (vi) aplicação de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações.

Adicionalmente, apesar da Barzel Properties não exerce atividades de administração de fundos de investimento, mas tão somente gestão, todo o processo de execução de ordens e checagem de posições de carteiras e custódia é feito em uma rotina de dupla checagem (feito e conferido). Há ainda a rotina de conferência diária e automática das carteiras dos Fundos de Investimento e conferência da cota.

**Risco de Contraparte:** O risco de contraparte está diretamente ligado à capacidade da contraparte no cumprimento de suas obrigações determinadas em contrato.

Todas as operações com títulos públicos e emissões de instituições financeiras são efetuadas através de

Câmaras de Liquidação, tais como a CETIP S.A. – Mercados Organizados ou a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, o que limita o risco de contraparte.

No caso da aquisição eventual de direitos creditórios, a liquidação financeira deverá ocorrer de maneira concomitante à transferência de titularidade dos ativos, e sempre através do custodiante contratado para o fundo.

A seleção de contrapartes é realizada de acordo com a disponibilidade de ativos necessários para que o Fundo cumpra sua política de investimento, podendo os limites serem pré-estabelecidos de acordo com a política de investimento do Fundo.

**Eventos de Inadimplência:** Faz parte do processo de gestão de risco a análise e monitoramento dos ativos presentes na carteira da Barzel Properties. A área de *Compliance* e de risco deverá periodicamente verificar a possibilidade de ocorrência de um evento que possa levar à inadimplência de ativos investidos por Fundos geridos pela Barzel, informando, se for o caso, a equipe de Gestão para que ela possa dar início a procedimentos que garantam que o preço e/ou provisão para devedores duvidosos reflitam um eventual cenário de inadimplência.

***d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado***

Conforme descrito no item 8.9 (d) acima, na estrutura da Sociedade, a área de gestão de risco e, portanto, seu diretor responsável, não se subordina à equipe de gestão de investimentos, razão pela qual possui total autonomia no exercício de suas atividades, inclusive autonomia de convocar reuniões extraordinárias do comitê de compliance e risco para discussão de qualquer situação que julgue relevante. Além disso, o diretor de compliance e risco se reportará diretamente ao comitê de compliance e risco ou à diretoria da Sociedade, conforme o caso.

Ademais, cabe salientar que existe a segregação, inclusive física, do exercício das atividades de gestão da carteira de valores mobiliários das demais áreas de atuação da Barzel Properties, a fim de evitar que as Pessoas Associadas de um departamento tenham acesso a Informações Confidenciais de Pessoas Associadas de outro departamento.

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

De acordo com a Instrução CVM 558, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos e a Sociedade entende não ser aplicável para suas atividades.

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

Não aplicável, pois a Sociedade não realizará a atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento.

**8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:**

Na data deste Formulário de Referência, todas as informações que julgamos relevantes para esta Seção 8 foram disponibilizadas nos itens anteriores.

## **9. Remuneração da empresa**

### **9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 6.1 deste Formulário de Referência, indicar as principais formas de remuneração que pratica:**

A Sociedade pretende cobrar as seguintes taxas, conforme parâmetros de mercado: (i) taxa de gestão de 1% a 2% ao ano, sobre o total de ativos sobre gestão; e (ii) taxa de performance de 20% sobre o que exceder o benchmark aplicável para cada fundo, tendo em vista a característica e perfil de risco do investimento alvo em questão.

**9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste Formulário de Referência, a receita proveniente, durante o mesmo período:**

O negócio de administração de carteiras de valores mobiliários da Sociedade encontra-se em fase pré-operacional. Por isso, até o presente momento ela ainda não recebeu nenhuma remuneração a título de taxas com bases fixas, taxas de performance, taxa de ingresso, de saída ou quaisquer outras taxas.

**9.3. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:**

Na data deste Formulário de Referência, todas as informações que julgamos relevantes para esta Seção 9 foram disponibilizadas nos itens anteriores.



## **10. Regras, procedimentos e controles internos**

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

De acordo com a Instrução CVM 558, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos.

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

Os custos de transação com valores mobiliários serão monitorados e minimizados com base em consultas e cotações com diferentes empresas para a execução do mesmo serviço, permitindo, assim, melhor comparação entre os preços praticados e a qualidade dos serviços prestados, a qual também será levada em consideração.

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

Em termos gerais, Soft Dollar pode ser definido como sendo o benefício econômico, de natureza não pecuniária, eventualmente concedido à entidades gestoras de recursos por corretoras de títulos e valores mobiliários ou outros fornecedores, em contraprestação ao direcionamento de transações dos fundos de investimento e carteiras administradas geridos pelas entidades gestoras de recursos, para fins de auxílio no processo de tomada de decisões de investimento em relação aos respectivos fundos de investimento e carteiras administradas.

A Barzel Properties informa que, até em razão dos tipos de produtos sob sua gestão, não firmará quaisquer acordos de Soft Dollar.

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

A Sociedade possui um “*Plano de Contingências e Continuidade dos Negócios*” que estabelece as medidas a serem tomadas para identificar e prevenir as possíveis contingências que possam trazer um impacto negativo considerável sobre a condução das atividades da Barzel Properties. Dentre estas contingências se incluem, por exemplo, crises econômicas, falhas operacionais e/ ou desastres naturais.

Sendo assim é o conjunto de planos e ações que devem ser colocados em prática pelos administradores, empregados e colaboradores da Sociedade, abrangendo diversas etapas e procedimentos que deverão ser observados na eventualidade de ocorrência de quaisquer das situações imprevisíveis que possam gerar a falta de acesso, ou prejudicar o acesso, às instalações do escritório sede da Sociedade, tais como incêndios, falta de luz ou quaisquer outras calamidades decorrentes de incidentes naturais e que possam gerar falhas no sistema e, conseqüentemente, prejudicar a continuidade das operações da Sociedade.

Os procedimentos garantem que dados essenciais passem por backup periodicamente, cópias sejam mantidas em um local próprio, com acesso e retomada em caso de interrupções não programadas.

O plano estabelece procedimentos objetivos com relação:

**(i)** ao backup de dados;

**(ii)** à recuperação de desastres/continuidade dos negócios, para garantir a retomada eficaz de funções essenciais em caso de interrupção não programada; e

**(iii)** às ações que a organização deve executar após uma interrupção do sistema ou emergência incluem uma árvore de contatos para comunicação entre a empresa e o suporte de TI.

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

Tendo em vista que os fundos que serão geridos pela Sociedade terão foco em ativos imobiliários, que possuem baixa liquidez, os valores mobiliários geridos pela Barzel Properties deverão ter, preferencialmente, liquidez imediata ou liquidez em prazo máximo de 30 dias, vez que o retorno esperado advirá dos imóveis, principalmente, devendo os valores mobiliários servir como equivalentes de caixa.

No caso de investimento em cotas de outros FIs, o objetivo da Barzel Properties será a obtenção de renda ou ganho de capital no médio e longo prazo e, portanto, a liquidez desses investimentos poderá ser mais restrita e a análise a ser realizada pela Sociedade será semelhante a que seria feita para um ativo imobiliário.

**10.6. Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do artigo 30 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor:**

Não aplicável, pois, na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não realiza a atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento.

**10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo artigo 14 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015:**

O endereço da página da Sociedade na rede mundial de computadores, na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo artigo 14 da Instrução CVM 558 [www.barzelproperties.com.br](http://www.barzelproperties.com.br).

## **11. Contingências**

### **11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa:**

Na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não figura no polo passivo de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral, que não esteja sob sigilo, e que sejam relevantes para os negócios da Sociedade.



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

Na data deste Formulário de Referência, o diretor da Sociedade responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários não figura no polo passivo de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral, que não esteja sob sigilo, e que afetem sua reputação profissional.

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

Na data deste Formulário de Referência, não existem outras contingências relevantes não abrangidas nos itens anteriores.

**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 a empresa tenha figurado no polo passivo, indicando:**

Na data deste Formulário de Referência, a Sociedade não possui condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que figure como polo passivo.

**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:**

Na data deste Formulário de Referência, o diretor da Sociedade responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários não possui condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que figure como polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional.

**12. Declarações adicionais do diretor responsável pela administração**

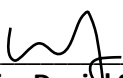
Vide ANEXO II AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.

**ANEXO I AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA**

Pelo presente, os Srs. **Nessim Daniel Sarfati**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.436.132-0 e inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 117.773.928-37, diretor responsável, pela atividade de gestão de recursos e diretor presidente; e o Sr. **Cassiano Gomes Jardim**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.023.022-0 e inscrito no CPF/MF sob o nº 355.018.318-64, diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras e procedimentos de compliance e gestão de risco da Sociedade em consonância com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 558, de 26 de março de 2015, ambos com endereço profissional na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.128, 4º andar, conjunto 404, Edifício Park Center, CEP 01451-903, declaram e garantem que:

- a. reviram o formulário de referência da **Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.**; e
- b. o conjunto de informações contidos no formulário de referência da **Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.** é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa.

São Paulo, 28 de outubro de 2020

  
\_\_\_\_\_  
**Nessim Daniel Sarfati**

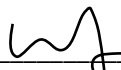
  
\_\_\_\_\_  
**Cassiano Gomes Jardim**

**ANEXO II AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA**

O Diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários ainda declara que:

- a. Nos últimos 5 (cinco) anos, não sofreu punição em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados (“SUSEP”) ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar (“PREVIC”). Declara ainda não estar inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela SUSEP ou pela PREVIC.
- b. Não foi condenado 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.
- c. Não está impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa.
- d. Não está incluído no cadastro de serviços de proteção ao crédito.
- e. Não está incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administrativa de mercado organizado.
- f. Não teve títulos contra si levados a protesto.

São Paulo, 28 de outubro de 2020



---

**Nessim Daniel Sarfati**