



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

*PROPRIEDADE DA BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA. PROIBIDA A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTA
CÓDIGO SEM A DEVIDA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA.*

JUNHO 2023

CONTROLE DE VERSÕES:

VERSÃO	DATA	ELABORADO/MODIFICADO POR	DESCRIÇÃO
2ª	JUNHO/2023	Diretor de <i>Compliance</i> e Gestão de Riscos	POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	OBJETIVO	4
3.	REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.....	4
4.	ESTRUTURA DA ÁREA DE RISCO	5
5.	RISCO DE CRÉDITO	5
6.	RISCO DE MERCADO.....	6
7.	RISCO OPERACIONAL.....	7
8.	RISCO DE CONTRAPARTE	8
9.	RISCO DE LIQUIDEZ	8
10.	CASOS DE DESENQUADRAMENTO DOS LIMITES DE RISCO.....	8
11.	EVENTOS DE INADIMPLÊNCIA	9
12.	MONITORAMENTO E PLANO DE AÇÃO	9
13.	PUBLICIDADE E DISPOSIÇÕES GERAIS	9

1. INTRODUÇÃO

Em observância ao disposto no artigo 26 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 21”), a Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. (“Sociedade”) apresenta a seguir a sua “Política de Gestão de Riscos” (“Política de Gestão de Riscos”).

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Diretor de Compliance e Gestão de Riscos, devidamente eleito no Contrato Social da Sociedade, conforme disposto no Formulário de Referência da Sociedade, elaborado em conformidade com a Resolução CVM 21 (“Diretor de Compliance e Gestão de Riscos”).

2. OBJETIVO

O objetivo desta Política de Gestão de Riscos descrever a estrutura e metodologia utilizadas pela Sociedade na gestão de riscos dos fundos de investimentos cujas carteiras encontram-se sob a sua gestão (“Fundos de Investimento”). Para fins desta Política de Gestão de Riscos, importante destacar que as atividades desenvolvidas pela Sociedade consistirão na gestão de recursos de Fundos de Investimento em Participações (“FIPs”) e Fundo de Investimentos Imobiliários (“Fiéis”).

A Gestão de Riscos deve ser baseada em constante análise do retorno esperado do risco associado aos ativos financeiros disponíveis para negociação, deste modo, é considerado pela Sociedade, neste processo:

- Assegurar o cumprimento rigoroso dos mandatos de investimentos de acordo com as Legislações vigentes e aplicáveis.
- Assegurar a existência de controles e monitoramento de risco.
- Garantir enquadramento das carteiras segundo as restrições regulatórias e a política de investimento.

3. REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL

- Resolução CVM nº 21/21;
- Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
- Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, alterada pela Resolução 184 de 31 de maio de 2005 com a inserção dos anexos normativos.

4. ESTRUTURA DA ÁREA DE RISCO

A área de Risco da Sociedade responde ao Diretor de *Compliance* e Gestão de Riscos que não se subordina aos demais diretores da sociedade, nos termos do artigo 4º, inciso V da Resolução CVM nº 21, o qual, nos termos do artigo 26, §2º, é responsável por: **(i)** verificar o cumprimento desta Política de Gestão de Riscos; **(ii)** supervisionar diligentemente, terceiro contratado para mensurar os riscos inerentes a cada uma das carteiras geridas pela Sociedade, caso este seja contratado pela Sociedade; e **(iii)** encaminhar, mensalmente, o relatório de exposição de risco de cada uma das carteiras geridas pela Sociedade ao Diretor de Gestão de Recursos, e para sua equipe, nos termos do artigo 26, inciso V da Resolução CVM 21.

Nos termos do artigo 26, § 5º da Resolução CVM 21, os profissionais da Sociedade integrantes da área de Risco: **(i)** devem exercer suas respectivas funções com independência, possuindo plena autonomia para a avaliação e monitoramento da exposição do fundo às variação de preços dos diversos ativos; **(ii)** são impedidos de atuar em funções relacionadas à administração de carteiras de valores mobiliários, à intermediação, à distribuição, à consultoria de valores mobiliários, ou em qualquer atividade que limite sua independência, Sociedade ou fora dela; e **(iii)** possuem a faculdade de exercer as mesmas funções acima descritas em sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum da Sociedade.

Para os Fundos de Investimento, sob gestão da Sociedade, sem previsão de limites de exposição aos riscos expressos em seus documentos, o Diretor de *Compliance* e Gestão de Riscos e o Diretor de Gestão de Recursos deverão encaminhar o Comitê de *Compliance* e Risco proposta para identificação e acompanhamento da exposição aos riscos dos referidos fundos, que deverá ser aprovada, e a aprovação registrada em ata devidamente arquivada na sede da Sociedade, ou em seu repositório eletrônico.

5. RISCO DE CRÉDITO

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nas carteiras dos Fundos, a Sociedade 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.

Riscos de crédito também podem surgir de **(i)** operações de empréstimo que os Fundos de Investimento possam vir a celebrar com terceiros; ou **(ii)** cessão dos créditos de suas carteiras de locação. Limites de crédito poderão ser atribuídos para estas operações e poderão estar sujeitas a revisões periódicas. Para a definição dos limites, devem ser consideradas não só condições normais do emissor, do credor e do mercado, mas também condições estressadas com base em cenários de probabilidades e nas experiências históricas. Além disso, a autorização de determinada operação pela Sociedade não implica em autorização automática para operações subsequentes.

Previamente ao envolvimento em qualquer operação que possa expor os Fundos de Investimento a riscos de crédito, a Sociedade 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.

6. 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 de fundos de investimento (“Risco de Mercado”).

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.

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:

- (a)** Taxas de juros nominais;
- (b)** Taxas de juros reais;
- (c)** Inflação;

- (d) Taxas de câmbio;
- (e) Volatilidade das taxas de juros; e
- (f) Volatilidade das taxas de câmbio.

7. RISCO OPERACIONAL

O Comitê de *Compliance* e Risco da Sociedade, é responsável por garantir que os processos sejam constantemente reavaliados, evitando que ocorram perdas por ineficiência ou inadequação de processos. Sabendo das possibilidades de enfrentar tais situações, buscamos a redução substancial destes riscos implementando os seguintes procedimentos de controle:

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

Adicionalmente, a Sociedade não exerce atividades de administração de fundos de investimento, mas tão somente gestão, sendo todo o processo de execução de ordens e checagem de posições de carteiras e custódia 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.

8. 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 de Investimento cumpra sua política de investimento, podendo os limites serem pré-estabelecidos de acordo com a política de investimento do Fundo de Investimento.

9. RISCO DE LIQUIDEZ

Trata-se da possibilidade de os Fundos de Investimento não serem capazes de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas.

Em razão do foco de investimento dos Fundos de Investimento, quase que a totalidade dos investimentos dos Fundos se darão em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando **(i)** a ausência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários, e **(ii)** a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários, de forma que poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, o que pode ocasionar perda de patrimônio dos Fundos de Investimento.

10. CASOS DE DESENQUADRAMENTO DOS LIMITES DE RISCO

Nas ocasiões em que forem constatados desenquadramentos aos limites de risco estabelecidos para determinado veículo, o Diretor de *Compliance* e Gestão de Riscos será responsável por apontar os desenquadramentos ao Diretor de Gestão de Recursos e aplicar os procedimentos definidos nesta Política de Gestão de Riscos.

Sempre que houver um evento de desenquadramento de limites de risco, esse evento deverá constar no relatório mensal de exposição de risco previsto no Capítulo 3 da presente Política de Gestão de Riscos, em seção específica.

11. EVENTOS DE INADIMPLÊNCIA

Faz parte do processo de gestão de riscos a análise e monitoramento dos ativos presentes na carteira da Sociedade. Havendo conhecimento da possibilidade de ocorrência de um evento que possa levar à inadimplência de ativos, a equipe de Gestão Sociedade dará início a procedimentos que garantam que o preço e/ou provisão para devedores duvidosos reflitam o novo cenário

12. MONITORAMENTO E PLANO DE AÇÃO

Todos os colaboradores envolvidos na estrutura da Política de Gestão de Riscos deverão executar um processo de vigilância, com o objeto de verificar se os procedimentos aplicados estão sendo cumpridos e a Política de Gestão de Risco está sendo implementada de acordo com o disposto neste documento. Ademais, o monitoramento dos riscos é parte do trabalho diário dos colaboradores da área de Gestão de Riscos.

A área de *Compliance* da Sociedade visará promover a aplicação das regras aqui contidas, bem como o controle, a supervisão e a aprovação de exceções em relação à mesma, e deverá permanecer a disposição do Gestor e de sua equipe durante a realização dos procedimentos acima descritos, bem como a identificar quaisquer infrações às regras aprovadas na forma da presente Política de Gestão de Riscos. Dentre os controles utilizados pela área de *Compliance*, quando aplicáveis, deverão ser realizados testes de aderência as metodologias previstas nesta Política de Gestão de Riscos, em periodicidade mínima anual.

A presente Política de Gestão de Riscos, bem como os procedimentos e metodologias aqui descritos, será revista com periodicidade no mínimo anual, e, caso aplicável, as alterações necessárias propostas serão aprovadas pelo Comitê de *Compliance* e Risco, em observância aos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução CVM 21.

13. PUBLICIDADE E DISPOSIÇÕES GERAIS

A presente Política de Gestão de Riscos encontra-se disponível, em sua versão integral e atualizada, no site www.barzelproperties.com.br.