



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

### Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ: 21.747.959/0001-65

Nome do Administrador de Carteira: BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Ano de competência: 2023

## 2. Histórico da empresa

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

A Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. ("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 Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM nº 21"); 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.

Em 17 de novembro de 2020 a Sociedade foi credenciada pela CVM para a realização das atividades de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestor de recursos.

Em 01 de fevereiro de 2023 a Sociedade o seu pedido de adesão ao Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros foi aprovado.

A Sociedade possui sob sua gestão como principais ativos de seu portfólio, os seguintes ativos imobiliários:

- 1)Thera Corporate - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 21.046;
- 2)Bonsucesso Logistics Park - Galpão Logístico - Guarulhos/SP - área de 97.277;
- 3)Edif. São Luiz - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 12.635;
- 4)Pinheiros Corporate - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 14.145;
- 5)Berrini 500 - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 13.303;
- 6)Centro Empresarial do Aço - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 34.471;
- 7)Pinheiros One - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 30.904;
- 8)Edif. Pantheon - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 1.747;
- 9)Birmann 11 & 12 - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 7.140;
- 10)Edif. Aliança - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 8.143;
- 11)CD01 - Galpão Logístico - Osasco/SP - área de 127.436;
- 12)Projeto Enxovia - Edifício Corporativo - Em Desenvolvimento - São Paulo/SP - área de 38.220;
- 13)SJM - Galpão Industrial - Em Desenvolvimento - São João do Meriti/RJ - área de 10.289;
- 14)Neves - Galpão Industrial - Em desenvolvimento - Ribeirão das Neves/MG - área de 66.787;
- 15)Edif. Faria Lima Business Center - Corporativo - São Paulo/SP - área de 5.575;
- 16)Loja 1349 - Loja de Varejo - Araraquara/SP - área de 22.807;
- 17)Loja 1363 - Loja de Varejo - Maceió/AL - área de 15.261;
- 18)Loja 1366 - Loja de Varejo - Brasília/DF - área de 28.730;
- 19)Loja 1368 - Loja de Varejo - Aracajú/SE - área de 13.348;
- 20)Loja 1372 - Loja de Varejo - Ceilandia/DF - área de 13.364;
- 21)Loja 1375 - Loja de Varejo - Fortaleza/CE - área de 12.112;
- 22)Loja 1376 - Loja de Varejo - Natal/RN - área de 23.112;
- 23)Loja 1387 - Loja de Varejo - João Pessoa/PB - área de 9.463;
- 24)Loja 1392 - Loja de Varejo - Maceió/AL - área de 14.747;
- 25)Loja 1502 - Loja de Varejo - Rio de Janeiro/RJ - área de 57.838;
- 26)Loja 1728 - Loja de Varejo - Campina Grande/PB - área de 9.777;
- 27)Loja 1897 - Loja de Varejo - Parnamirim/RN - área de 7.642;
- 28)Loja 2061 - Loja de Varejo - Campo Grande/MS - área de 5.028;
- 29)Loja 2076 - Loja de Varejo - Palmas/TO - área de 15.413;
- 30)Loja 2134 - Loja de Varejo - Ribeirão Preto/SP - área de 27.392;
- 31)Loja 2059 - Loja de Varejo - Fortaleza/CE - área de 10.543;
- 32)Projeto Joaquim Floriano - Terreno - Em desenvolvimento - São Paulo/SP - área de 2.754;
- 33)Edif. Sampo - Edifício Corporativo - São Paulo/SP - área de 12.733.
- 34)CD Anhanguera- Osasco/SP - área



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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

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

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

Em 24 de novembro de 2017, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular de 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade", 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", 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", 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 Sociedade", no qual foi deliberado pela alteração do objeto social da Sociedade, alterar o Contrato Social a fim de adequá-lo à regulamentação da CVM sobre gestoras de recurso, 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 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 Sociedade.

Em 03 de janeiro de 2022, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular da 10ª Alteração do Contrato Social da Sociedade", o qual refletiu, entre outros assuntos: (i) o ingresso de Gustavo Torres de Melo; (ii) a cessão e transferência parcial de quotas, a título oneroso, do sócio Nessim; e (iii) a eleição de Beno Gottschalk Sarfati como Diretor de Tecnologia da Informação e Gustavo Torres de Melo como Diretor de Relações com Investidores da Sociedade.

Em 08 de junho de 2022, a Sociedade celebrou o "Instrumento Particular da 11ª Alteração do Contrato Social da Sociedade", arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 17 de junho de 2022, no qual foram deliberadas: (i) a inclusão no objeto social da Sociedade da atividade de prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza; e (ii) a alteração dos cargos de parte dos administradores da Sociedade, de modo que: (a) o Sr. Nessim Daniel Sarfati passou a ocupar o cargo de Diretor Presidente; (b) o Sr. Cassiano Gomes Jardim passou a ocupar o cargo de Diretor de Gestão de Recursos; e (c) o Sr. Beno Gottschalk Sarfati passou a ocupar o cargo de Diretor de Compliance e Gestão de Riscos.

Em 02 de janeiro de 2023, a Sociedade celebrou o "instrumento Par

#### **b. Escopo das atividades**

Em 02 de janeiro de 2023, foi celebrado "Instrumento Particular da 12ª Alteração do Contrato Social da Sociedade", por meio do qual houve o ingresso de Felipe Salotti Cunha na Sociedade, dentre outros assuntos, e manteve no objeto social da Sociedade a atividade (i) exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, incluindo administração e gestão de fundos de investimento, de veículos de investimento e/ou sociedades de propósito específico para a realização de investimentos em ativos imobiliários; e (ii) administração de imóveis; e (iii) prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza.

#### **c. Recursos humanos e computacionais**

A Sociedade 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 Sociedade possui atualmente são: (i) ERP Microsoft Business Center; (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 SentinelOne e (vii) telefonia via Microsoft Teams (viii) Duplo link de internet, dedicado e com IP fixo; (ix) Firewall Fortigate 50; e (x) Sistema CCTV com backup em nuvem.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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

A gestora estruturou suas regras, políticas, procedimentos e controles internos, a fim de atender a Instrução CVM nº 21/21 Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos. A Área de Risco e Compliance realiza a estruturação dos processos e as formalizações das regras, políticas, procedimentos e controles internos, através de Manuais, Políticas e Normas Internas. Os processos relevantes estão formalizados e à disposição dos colaboradores através da divulgação na intranet e os funcionários novos passam por treinamento e recebem o código de conduta. As regras e políticas que devem ser de conhecimento público estão disponibilizadas no endereço eletrônico da gestora. Todas as Políticas da empresa são aprovadas pelos Diretores e revisadas periodicamente, garantindo assim, a aderência às normas dos reguladores, leis, bem como as melhores práticas de mercado.

## **3. Recursos Humanos**

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

#### **a. Número de sócios:**

9

#### **b. Número de empregados:**

11

#### **c. Número de terceirizados:**

3

<b>CPF</b>	<b>Nome</b>
355.018.318-64	CASSIANO GOMES JARDIM
117.773.928-37	NESSIM DANIEL SARFATI

## **4. Auditores**

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

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



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

Nome empresarial	Data da contratação	Descrição
Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	22/01/2022	Auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade, do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021, que compreendeu o balanço patrimonial, 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 acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, com emissão de relatório sobre referidas demonstrações financeiras. Descontinuado para a competência de 2022.
KPMG Auditores Independentes Ltda.	16/11/2022	Auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade, do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2023 que compreendeu o balanço patrimonial, 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 acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, com emissão de relatório sobre referidas demonstrações financeiras.

## 5. Resiliência Financeira

### 5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:

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

Sim

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

Não

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

**Demonstração Financeira: Não se aplica**

**Relatório: Não se aplica**



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

### 6. Escopo das Atividades

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

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

A gestora realiza apenas a Gestão discricionária das carteiras dos fundos sob gestão.

Ao longo de 2023, a Sociedade atuou como consultor imobiliário e gestor em Fundos de Investimento Imobiliário, e permanecerá como consultor imobiliário nos ativos das Sociedade de Propósito Específico.

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

A Sociedade concluiu a Adesão aos Códigos ANBIMA, concluído apenas em janeiro de 2023.

Após adesão aos Códigos ANBIMA, 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 Sociedade serão títulos, valores mobiliários ou ativos permitidos aos FIP e FII, nos termos da Resolução CVM nº 175 e da Lei nº 8.668/1993 respectivamente.

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

Não

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

##### a. Os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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) 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 referidos 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; e (b) a prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza.

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 Sociedade. 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 Sociedade 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 (Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, para o caso de fundos de investimento em participação, e Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, para o caso de fundos de investimento imobiliário).

Ademais, eventuais conflitos de interesse serão expostos com destaque dentro do regulamento dos futuros fundos 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 Sociedade.

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 fundo e carteiras administradas geridas pela empresa, fornecendo as seguintes informações**

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
a. Número de investidores	5	0	5



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

b. Número de investidores, dividido por:	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	1	0	1
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	0	0	0
iii. Instituições Financeiras	0		0
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	0		0
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	0		0
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	0	0	0
vii. Seguradoras	0		0
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	0		0
ix. Clubes de Investimento	0	0	0
x. Fundos de Investimento	0		0
xi. Investidores não Residentes	4		4

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

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	5	0	5

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
c. Recursos financeiros sob administração	R\$ 10.435.388,12	R\$ 0,00	R\$ 10.435.388,12

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

R\$ 0,00

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

Valor	Nome
R\$ 0,00	

### f. Recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	R\$ 7.326.531,06	R\$ 0,00	R\$ 7.326.531,06
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
iii. Instituições Financeiras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	R\$ 0,00		R\$ 0,00
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	R\$ 0,00		R\$ 0,00
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
vii. Seguradoras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	R\$ 0,00		R\$ 0,00
ix. Clubes de Investimento	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
x. Fundos de Investimento	R\$ 0,00		R\$ 0,00
xi. Investidores não Residentes	R\$ 3.108.857,06		R\$ 3.108.857,06

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

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	R\$ 10.435.388,12	R\$ 0,00	R\$ 10.435.388,12

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

a. Ações	R\$ 0,00
b. Debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeira	R\$ 0,00
c. Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	R\$ 0,00
d. Cotas de fundos de investimento em ações	R\$ 0,00
e. Cotas de fundos de investimento em participações	R\$ 0,00
f. Cotas de fundos de investimento imobiliário	R\$ 3.116.183.595,08
g. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	R\$ 0,00
h. Cotas de fundos de investimento em renda fixa	R\$ 0,00
i. Cotas de outros fundos de investimento	R\$ 0,00
j. Derivativos (valor de mercado)	R\$ 0,00
k. Outros valores mobiliários	R\$ 0,00
l. Títulos públicos	R\$ 0,00
m. Outros ativos	R\$ 0,00
Total	R\$ 3.116.183.595,08



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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

De acordo com a Resolução CVM nº 21, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos. Não se aplica a Sociedade.

### 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\$ 3,1 bilhões.

## 7. Grupo Econômico

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

#### a. Controladores diretos e indiretos

CPF/CNPJ	Nome
117.773.928-37	Nessim Daniel Sarfati

#### b. Controladas e coligadas

CNPJ	Nome
25.455.215/0001-28	BGP Holding LLC

#### c. Participações da empresa em sociedade do grupo

CNPJ	Nome
-	Não Informado

#### d. Participações de sociedades do grupo na empresa

CNPJ	Nome
-	Não Informado

#### e. Sociedades sob controle comum

CNPJ	Nome
-	Não Informado

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

Nenhum arquivo selecionado.

## 8. Estrutura Operacional e Administrativa

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

#### a. Atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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 Gestão de Riscos 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 Gestão de Riscos .

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 Sociedade, 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 Sociedade é atualmente composta por 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Gestão de Recursos; 01 (um) Diretor de Compliance e Gestão de Riscos; 01 (um) Diretor Administrativo - Financeiro; 01 (um) Diretor de Engenharia; 01 (um) Diretor de Propriedades; 01 (um) Diretor de Novos Negócios Corporativos e 01 (um) Diretor de novos Negócios Logísticos, cujas atribuições ou responsabilidades estão descritas no item 8.1.c.

### **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 Gestão de Riscos , pelo Sr. Luiz 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 Riscos.

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



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

Na data deste Formulário de Referência, a Sociedade possui uma Diretoria formada por 8 (oito) diretores, sendo 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Gestão de Recursos; 01 (um) Diretor de Compliance e Gestão de Riscos; 01 (um) Diretor Administrativo - Financeiro; 01 (um) Diretor de Engenharia; 01 (um) Diretor de Propriedades; 01 (um) Diretor de Novos Negócios Corporativos; e (01) um Diretor de Novos Negócios Logísticos.

Ao Diretor Presidente é atribuída a responsabilidade por todos os atos de gestão da Sociedade que não tenham sido atribuídos aos Diretores abaixo,

Ao Diretor de Gestão de Carteira é atribuída a responsabilidade pela administração de carteiras de valores mobiliários de terceiros da Sociedade, na forma da Resolução CVM nº 21.

Ao Diretor de Compliance e Gestão de Riscos é atribuída a responsabilidade: (i) pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Sociedade e da Resolução CVM nº 21, incluindo o cumprimento de obrigações da Sociedade atinentes à política de prevenção e combate aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, em conformidade com a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021; e (ii) pela gestão de risco, nos termos da Resolução CVM nº 21.

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.

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

Ao Diretor de Novos Negócios Logísticos, será responsável pela originação de novos negócios para o segmento logístico.

Ao Diretor de Novos Negócios Corporativos, será responsável pela originação de novos negócios para o segmento corporativo.

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

Nenhum arquivo selecionado

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

CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos
00.004.532/0388-47	LUIZ AUGUSTO MARQUES PAES	62	ADVOGADO	MEMBRO DO COMITE DE COMPLIANCE E RISCO	10/10/2020	INDETERMINADO	CONSULTOR TRIBUTARIO
129.559.468-42	LUCIANO DOUGLAS COLAUTO	56	ADVOGADO	MEMBRO DO COMITE DE COMPLIANCE E RISCO	10/10/2020	INDETERMINADO	CONSULTOR TRIBUTARIO

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



### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

Qualificação	CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos	Cursos concluídos	Certificação profissional
8.5 (COMPLIANCE)	355.018.318-64	CASSIANO GOMES JARDIM	37	administrador de empresas	Diretor de Gestão de Recursos	08/06/2022	Indeterminado	Não aplicável	(i) Graduação - Administração de Empresas - Instituto de Ensino e Pesquisa - INSPER (2009);  (ii) Pós graduação - Finanças Avançadas - Instituto de Ensino e Pesquisa - INSPER	CGA; CFG; CGE.



### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

8.5 (COMPLI ANCE)	371.286.9 28-27	BENO GOTTSC HALK SARFATI	27	Administra dor de empresas.	Diretor de Compliance e Riscos	08/06/202 2	Indetermi nado	Administra dor de empresas.	i) Graduação - Administração de Empresas - Fundação getulio Vargas - FGV (2019);  (ii) Beit Yaacov School - Trilingual school (2013)  (iii) Hogeschool Rotterdam - Rotterdam University of Applied Sciences. Business exchange program in Rotterdam, Netherlands (2017).	Não aplicável.
-------------------------	--------------------	-----------------------------------	----	-----------------------------------	---	----------------	-------------------	-----------------------------------	---	-------------------



### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

8.6 (GESTÃO DE RISCO)	371.286.928-27	BENO GOTTSCHALK SARFATI	27	Administrador de empresas.	Diretor de Compliance e Riscos	08/06/2022	Indeterminado	Membro do Comitê de Compliance e de Risco	i) Graduação - Administração de Empresas - Fundação getulio Vargas - FGV (2019);  (ii) Beit Yaacov School - Trilingual school (2013)  (iii) Hogeschool Rotterdam - Rotterdam University of Applied Sciences. Business exchange program in Rotterdam, Netherlands (2017).	Não aplicável.
--------------------------	----------------	-------------------------	----	----------------------------	--------------------------------	------------	---------------	---	--	----------------

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



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

CPF do Diretor	Nome do Diretor	Nome da Empresa	Cargo	Atividade principal	Data de Entrada	Data de Saída
355.018.318-64	CASSIANO GOMES JARDIM	Barzel Properties Gestora de Recurso Ltda.	Diretor de Compliance e Gestão de Riscos	Responsável pela gestão de risco dos investimentos realizados e pelo programa de compliance da companhia, elaborando e supervisionando os códigos, políticas e manuais implementados.	01/02/2018	08/06/2022
371.286.928-27	BENO GOTTSCHALK SARFATI	Barzel Properties Gestora de Recurso Ltda.	Diretor de Tecnologia da Informação.	<p>Responsável pelas automações e segurança da tecnologia de informação;</p> <p>Responsável pela preparação de relatórios gerenciais internos, tanto com relação a gestora quanto com relação aos projetos investidos, com intuito de embasar a análise feita pela área financeira de investimentos, sócio gestor e demandas pontuais do GIC;</p> <p>Responsável pelo fluxo de caixa diário da Gestora, JV (investidora), S.A. Portfolio Company e SPEs; e</p> <p>Responsável pelas automações e segurança da tecnologia de informação.</p>	03/01/2022	07/06/2022



### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

355.018.318-64	CASSIANO GOMES JARDIM	Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda	Diretor de Investimentos	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.	01/05/2015	01/01/2018
371.286.928-27	BENO GOTTSCHALK SARFATI	Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda	Diretor de Compliance e Gestão de Risco	Responsável pela gestão de risco dos investimentos realizados e pelo programa de compliance da companhia, elaborando e supervisionando os códigos, políticas e manuais implementados.	07/06/2022	



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

355.018.318-64	CASSIANO GOMES JARDIM	Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda	Diretor de Gestão de Recursos	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 Sociedade, 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 Sociedade, em observância à política de investimento, ao regulamento e aos acordos dos fundos	08/06/2022	
----------------	-----------------------	--	-------------------------------	---	------------	--

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

#### a. Quantidade de profissionais

5

#### 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 Sociedade, 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 Sociedade, em observância à política de investimento, ao regulamento e aos acordos dos fundos.

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



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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 análises 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 análises de risco e viabilidade e expectativa de retorno, antes da apresentação de uma proposta final de estruturação e investimento, com as devidas 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 regulamentadores aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:**

#### **a. Quantidade de profissionais**

2

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

O Diretor de Compliance e Gestão de Riscos 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 Sociedade são baseadas, (ii) examinar as normas, códigos e regulamentos internos da Sociedade e garantir que os mesmos estejam adaptados às leis aplicáveis, revisando esses documentos periodicamente, (iii) garantir o cumprimento das normas e regulamentos internos pela Sociedade e pelos demais profissionais, incluindo o Código de ética e de Conduta da Sociedade, adotando medidas específicas para a devida execução das políticas e códigos na rotina diária da Sociedade e dos profissionais, (iv) oferecer treinamento no ingresso de novos colaboradores, bem como treinamento periódico a todos os colaboradores da Sociedade; e (v) oferecer suporte e incentivar atividades e programas de compliance.

O Diretor de Compliance e Gestão de Riscos 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 Sociedade.

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



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

Sistemas: a Sociedade utiliza o ERP Microsoft Dynamics Business Center 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 março 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 Gestão de Riscos, 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 todos 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 Gestão de Riscos 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 Gestão de Riscos é sócio e diretor estatutário da Sociedade 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 Gestão de Riscos 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 Sociedade e pelos profissionais da área de gestão de recursos, incluindo o Código de Ética da Sociedade 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, incluindo:**

### **a. Quantidade de profissionais \***

1

### **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 Sociedade, 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**



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

O Diretor de Compliance e Gestão de Riscos utiliza relatórios preparados pelos profissionais da área de gestão de recursos para rastrear a atividade de investimento da Sociedade, 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 Risco, de forma independente, preparará seus relatórios específicos de acordo com a regulamentação aplicável à Sociedade. Nenhum profissional de compliance e gestão de risco participará de reuniões ou tomará decisões de investimento relacionadas à carteira da Sociedade. O Diretor de Compliance e Gestão de Riscos 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 Sociedade 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 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.

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

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

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 Gestão de Riscos 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 Sociedade, 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 de processamento de ativos e da escrituração da emissão e resgate de cotas, incluindo:**

#### **a. Quantidade de profissionais**

0

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

De acordo com a Resolução CVM nº 21, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos e a Sociedade entende não ser aplicável para suas atividades. Não aplicado à categoria de Gestor de Recursos

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



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

De acordo com a Resolução CVM nº 21, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos e a Sociedade entende não ser aplicável para suas atividades. Não aplicado à categoria de Gestor de Recursos

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

#### **a. Quantidade de profissionais**

0

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Na data base deste Formulário de Referência, todas as informações que julgamos relevantes para esta Seção 8 foram disponibilizadas nos itens anteriores. A Gestora entende que não há outras informações relevantes a ser divulgadas

## **9. Remuneração da Empresa**

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

A 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 aferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente dos clientes, durante o mesmo período, em decorrência de:**

#### **a. Taxa com bases fixas (%):**

0,00

#### **b. Taxa de performance (%):**

0,00

#### **c. Taxa de ingresso (%):**

0,00

#### **d. Taxa de saída (%):**

0,00



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

### e. Outras taxas (%):

0,00

### Total (%):

0,00

### 9.3. Fornecer outras informações que julgue relevantes:

Na data base deste Formulário de Referência, todas as informações que julgamos relevantes para esta Seção 9 foram disponibilizadas nos itens anteriores. A Gestora entende que não há outras informações relevantes a ser divulgadas.

## 10. Regras Procedimentos e Controles Internos

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

De acordo com a Resolução CVM nº 21, este campo é facultativo para administradores registrados na categoria de gestor de recursos.

### 10.2. Descrever como os custos de transação de 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 Sociedade 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 Sociedade. 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.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

Tel.: (21) 3554-8686 - [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

### **10.5. Descrever as políticas, as 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 Sociedade 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 FIIs, o objetivo da Sociedade 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 controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor**

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 art. 14 desta Instrução**

[www.barzelproperties.com.br](http://www.barzelproperties.com.br)

## **11. Contingências**

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

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

#### **a. Principais fatos \***

Não aplicável.

#### **b. Valores, bens ou direitos envolvidos**

Não aplicável.

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

#### **a. Principais fatos**

Não aplicável.

#### **b. Valores, bens ou direitos envolvidos**

Não aplicável.

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

Não aplicável.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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

**a. Principais fatos**

Não aplicável.

**b. Valores, bens ou direitos envolvidos**

Não aplicável.

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

**a. Principais fatos**

Não aplicável.

**b. Valores, bens ou direitos envolvidos**

Não aplicável.

## 12. Declarações

**Declaração do administrador, atestando:**

**Que reviu o formulário de referência**

Marcado

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

Marcado

**Declarações adicionais do administrador, informando sobre**

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

**Nada a declarar**

Marcado



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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

**Nada a declarar**

Mercado

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

**Nada a declarar**

Mercado

**Inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito**

**Nada a declarar**

Mercado

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

**Nada a declarar**

Mercado

**Títulos contra si levados a protesto**

**Nada a declarar**

Mercado

Data de envio: 23/02/2024 - 09:12:00

Data de impressão: 23/02/2024

Hora de impressão: 09:15:22