



P03 - POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

11 DE AGOSTO DE 2025.

CONTROLE DE VERSÕES:

VERSÃO	DATA	ELABORADO/MODIFICADO POR	DESCRIÇÃO
1ª	13/07/2020	Diretor de <i>Compliance</i> e Gestão de Riscos / Diretor de Gestão de Recursos	N/A
2ª	03/11/2022	Diretor de Compliance e Gestão de Riscos	Atualização recorrente.
3ª	Junho/2023	Diretor de Compliance e Gestão de Riscos	Atualização recorrente.
4ª	26/04/2024	Diretor de Compliance e Gestão de Riscos	Atualização recorrente.
5ª	11/08/2025	Diretor de Gestão de Riscos	Atualização recorrente.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	5
2.	OBJETIVO	5
3	PÚBLICO-ALVO E RESPONSABILIDADE	5
4.	NORMAS APLICÁVEIS.....	5
5.	PRINCÍPIOS.....	6
6.	ESTRUTURA DA ÁREA DE RISCO	6
7.	RISCO DE CRÉDITO	6
8.	RISCO DE CONCENTRAÇÃO.....	7
9.	RISCO DE CONTRAPARTE.....	7
10.	RISCO DE MERCADO	7
11.	RISCO OPERACIONAL	8
12.	RISCO DE LIQUIDEZ	8
13.	RISCOS INERENTES À PROPRIEDADE	9
14.	MONITORAMENTO E SUPERVISÃO	10
14.1.	FERRAMENTAS DE MONITORAMENTO	10
14.2.	RELATÓRIO MENSAL DE RISCO	10
14.3.	DESENQUADRAMENTO DOS LIMITES DE RISCO	11
14.5.	SITUAÇÕES NÃO PREVISTAS	11
14.6.	TESTES DE ADERÊNCIA À METODOLOGIA DE RISCO	11
14.7.	OPERAÇÕES ENTRE FUNDOS DE MESMA GESTÃO.....	12
15.	CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	12
16.	DISPOSIÇÕES FINAIS	12
16.1.	PUBLICIDADE	12
16.2.	REVISÃO DA POLÍTICA	12
16.3.	CERTIFICAÇÕES E TREINAMENTOS	12

16.4.	REGRAS DE INTERPRETAÇÃO	12
16.5.	SANÇÕES	13
16.6.	EXCEÇÕES	13
ANEXO I – ORGANOGRAMA ÁREA DE RISCO		14

1. INTRODUÇÃO

Em observância ao disposto no artigo 26 da Resolução CVM nº 21, a Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. (“Barzel” ou “Gestora”) apresenta seu Manual de Gerenciamento de Riscos, anteriormente denominado Política de Gestão de Riscos (“Manual” ou “Política”).

2. OBJETIVO

O objetivo do Manual é formalizar as regras relativas à gestão de riscos de crédito, contraparte, concentração, mercado e liquidez da Gestora e, também, dos fundos de investimento sob gestão.

As diretrizes e práticas aqui definidas consideram, em especial, os tipos de veículo de investimento gerido pela Barzel, que são os fundos de investimento em participações (“FIP”) e fundos de investimento imobiliário (“FII”), ambos, portanto, com natureza de condomínio fechado.

3 PÚBLICO-ALVO E RESPONSABILIDADE

O Manual se aplica a todos os sócios, funcionários, *trainees*, estagiários e prestadores de serviços que potencialmente tenham acesso a informações estratégicas de investimento da Sociedade (“Colaboradores”), em especial:

- I. ao Diretor de Gestão de Recursos e seu respectivo time (“Área de Investimentos”), na medida em que estes participam da tomada de decisão de investimento e constante análise de enquadramento da carteira à política de investimento e aos investidores alvo; e
- II. ao Diretor de Gestão de Riscos e aos profissionais da área sob seu comando (“Área de Risco”), conforme especificado na Seção 6, abaixo.

4. NORMAS APLICÁVEIS

O Manual também está amparado nas seguintes normas:

- I. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei de Locação”).
- II. Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM nº 21”).
- III. Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM nº 175”).
- IV. Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Código AGRT”).
- V. Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos (“RP AGRT”).
- VI. P01 - Código de Ética e Conduta.
- VII. P02 - Manual de Compliance e Controles Internos.

VIII. P08 - Política de Investimentos, Seleção e Monitoramento de Ativos.

5. PRINCÍPIOS

São princípios aplicáveis à Política:

- I. Observância de regras e limites de concentração aplicáveis a cada veículo de investimento, com o objetivo, inclusive, de evitar desenquadramento passivo.
- II. Monitoramento independente pela Área de Compliance e Risco.
- III. Cumprimento rigoroso das políticas de investimento dos fundos de investimento geridos.

6. ESTRUTURA DA ÁREA DE RISCO

A Área de Risco responde ao Diretor de Gestão de Riscos, que não se subordina em termos funcionais a nenhum outro diretor da Gestora, nos termos do artigo 4º, inciso V da Resolução CVM nº 21.

Nos termos do artigo 26, § 5º da Resolução CVM nº 21, os Colaboradores da Área de Risco devem: (i) verificar o cumprimento deste Manual de Gerenciamento de Riscos; (ii) supervisionar diligentemente eventuais terceiros contratados para mensurar os riscos inerentes a cada uma das carteiras geridas pela Barzel; e (iii) encaminhar, mensalmente, o relatório de exposição de risco de cada uma das carteiras geridas pela Barzel ao Diretor de Gestão de Recursos.

A área é composta pelo Diretor de Gestão de Riscos e, na ausência deste, as funções são performadas pela Diretora de Compliance, conforme Anexo I.

7. RISCO DE CRÉDITO

Com o objetivo de mitigar o risco de crédito nas carteiras dos FII e FIP geridos, a Gestora pode estabelecer limites à realização de operações sujeitas, de forma preponderante, a este tipo de risco, sempre em linha com a política de investimento de cada veículo.

Dada a atuação no segmento imobiliário, inclusive em ativos voltados à renda, o principal fator de risco é o eventual inadimplemento de locatários de imóveis detidos pelos FII e FIP geridos.

A fim de mitigar este risco, há minuciosa análise das demonstrações financeiras e da situação creditícia de potenciais locatários antes da celebração de contrato de locação. Em regra, há a exigência de uma das garantias permitidas na Lei de Locação.

Faz parte do processo de gestão de riscos a análise e o monitoramento dos ativos presentes na carteira da Barzel. Havendo conhecimento da possibilidade de ocorrência de um evento que possa levar à inadimplência de locatários ou de emissores de ativos, a Área de Investimentos dá início a procedimentos para fazer frente a este cenário, tais como aumentar reserva de caixa para fazer frente a despesas. Este

processo é supervisionado pelo Diretor de Gestão de Riscos.

Nas operações de venda e compra de ativos, na forma da P08 - Política de Investimentos, Seleção de Ativos e Monitoramento, há processo de *due diligence* de eventual comprador de imóvel constante em portfólio de fundo gerido, com o estabelecimento de salvaguardas jurídicas, em instrumentos contratuais, de modo a garantir o devido recebimento do valor de venda.

8. RISCO DE CONCENTRAÇÃO

Nos fundos geridos pela Barzel, há a possibilidade de maior ou menor risco de concentração, a depender, em especial, do número de imóveis e de locatários relacionados a um determinado fundo.

Exemplificativamente, um FII que detenha apenas um imóvel monousuário, tem como risco preponderante o risco de concentração.

De forma geral, há sempre a especificação dos efeitos do risco à concentração nos fatores de risco de cada fundo de investimento gerido.

Neste caso, o gerenciamento se dá tanto pela criteriosa definição do passivo – vez que tais fundos, em essência, são voltados a investidores profissionais – quanto pela análise constante da adequação da carteira à política de investimento previamente estabelecida.

9. RISCO DE CONTRAPARTE

O risco de contraparte está diretamente ligado à capacidade de cumprimento de suas obrigações em determinado contrato.

Em negócios jurídicos bilaterais, como são contratos de locação, relaciona-se ao risco de crédito e inadimplemento, já tratado na Seção 7, acima.

Já em operações cursadas em mercados organizados, o risco de contraparte por vezes se relaciona à capacidade financeira de eventual intermediário ou das câmaras de compensação e liquidação multilaterais, que, na prática, é pouco aplicável à Barzel.

10. RISCO DE MERCADO

Para a gestão do risco de mercado, consistente no risco de perdas decorrentes de alterações nos preços de ativos e posições detidas em determinado fundo de investimento, a Barzel realiza análise de sensibilidade da carteira diante dos seguintes fatores de risco:

- I. taxa de juros nominais;
- II. taxa de juros reais;

- III. inflação;
- IV. volatilidade da taxa de juros; e
- V. análise macroeconômica e setorial versus a microrregião de cada imóvel do portfólio.

11. RISCO OPERACIONAL

Na Barzel, a gestão do risco operacional – isto é, risco de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos – é feita a partir da implantação de processos e regras de conduta estabelecidos na P02 - Manual de Compliance e Controles Internos, que tem, dentre suas finalidades, a mitigação da probabilidade de ocorrência de erros operacionais por meio do estabelecimento de controles.

Neste sentido, destacam-se os seguintes controles:

- I. segregação de atividades de modo a evitar conflitos de interesse;
- II. treinamento e incentivo à capacitação dos Colaboradores;
- III. possibilidade de dupla checagem de rotinas e procedimentos críticos;
- IV. aplicação de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações;
- V. conferência da carteira do fundo de investimento gerido, conforme documentos e valores fornecidos pelo administrador fiduciário.

12. RISCO DE LIQUIDEZ

Trata-se da possibilidade de os FII e FIP 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 veículos, quase que a totalidade dos investimentos destes se dão em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca dos próprios ativos imobiliários.

Nesse sentido, o risco de liquidez ao qual os fundos da Gestora estão sujeitos é, em regra, o de liquidez do fluxo de caixa, consistente na dificuldade de cumprir com as obrigações contratadas em datas previstas. Para fazer frente a tal risco, há rígido controle de receitas (*i.e.*, aluguéis) *versus* despesas ordinárias e

extraordinárias dos veículos de investimento, além da aplicação de parcela suficiente do patrimônio dos fundos em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa deste, como ativos de renda fixa com liquidez diária ou fundos de investimento com períodos curtos de resgate.

Na hipótese de a Gestora passar a gerir fundos de condomínio aberto, controles sobre os seguintes pontos serão previamente implantados:

- I. Prazo de cotização dos fundos de investimento investidos.
- II. Histórico de um ano dos valores de aplicação e de resgate.
- III. Tipos de ativos financeiros (títulos públicos, ações, CDBs, debêntures, futuros, opções etc.) integrantes da carteira.
- IV. Histórico de variação do patrimônio líquido.
- V. Posição de ativos em garantia.
- VI. Composição do passivo, considerando a concentração e dispersão dos cotistas.
- VII. Comportamento do passivo de seus fundos nos vértices de 1, 2, 3, 4, 5, 21, 42 e 63 dias úteis, conforme Matriz de Probabilidade de Resgates da ANBIMA¹.
- VIII. Fatores de liquidez de ativos, conforme Matriz de Probabilidade de Resgates da ANBIMA.
- IX. Estabelecimento de *soft limits* e *hard limits*.
- X. Demais práticas que, conforme a legislação, a regulamentação, a autorregulamentação e as melhores práticas aplicáveis, sejam cabíveis.

13. RISCOS INERENTES À PROPRIEDADE

No que tange ao portfólio dos FII e FIP, os principais fatores de risco são ligados aos imóveis em si. Em grande medida, todos os acompanhamentos de risco acima mencionados são correlacionados, em maior ou menor proporção, a riscos relativos aos ativos imobiliários, tais como:

- I. risco de vacância;
- II. risco de mora ou inadimplemento de aluguel;
- III. riscos relacionados obra;

¹ Disponível em: https://www.anbima.com.br/pt_br/autorregular/matriz-de-probabilidade-de-resgates.htm, acesso 20.07.2025.

- IV. riscos de dano a imóveis; e
- V. risco de desapropriação ou limitações impostas pelo setor público.

A Barzel mantém rígido acompanhamento e controle sobre todos os fatores relacionados a imóveis, do pagamento adequado de tributos e taxas a realização de seguros. Estes pontos de controle são, em essência, o foco da atuação da Área de Risco e constam nos relatórios e acompanhamentos mencionados na Seção 14, a seguir.

14. MONITORAMENTO E SUPERVISÃO

Cabe à Área de Investimentos realizar o monitoramento constante dos ativos já alocados nos veículos de investimento, com a finalidade de identificar desenquadramento passivo.

Cabe à Área de Risco efetuar a supervisão independente.

14.1. FERRAMENTAS DE MONITORAMENTO

Cabe à Área de Investimentos realizar o monitoramento constante dos ativos já alocados nos veículos de investimento, com a finalidade de identificar desenquadramento passivo.

Cabe à Área de Risco efetuar a supervisão independente.

As ferramentas para monitoramento de risco incluem bases de dados, planilhas e serviços de informações externos. A Barzel entende que tais ferramentas são, no momento, adequadas e proporcionais à atuação da Gestora.

14.2. RELATÓRIO MENSAL DE RISCO

O acompanhamento dos indicadores de risco pela Barzel é constante, havendo relatório de indicadores em base, no mínimo, mensal, que é disponibilizado ao Comitê de Investimentos, composto por Diretor Presidente, Diretor de Gestão de Recursos, Diretor de Gestão de Riscos e Diretora de Compliance.

Trimestralmente, há a elaboração do relatório de risco, circulado para o mesmo comitê.

Neste documento, haverá a análise do portfólio o veículo de investimento em relação a cada um dos riscos tratados neste Manual, com a identificação expressa de limites de risco extrapolados.

Os destinatários são o Diretor de Gestão de Recursos e o Comitê de Investimentos. O responsável pela

elaboração é o Diretor de Gestão de Risco.

O relatório trimestral é circulado por e-mail e mantido na sede da Barzel, em arquivo digital, caso precise ser fornecido a algum regulador. Os relatórios mensais são disponibilizados mensalmente em seção específica da rede Barzel e discutidos constantemente pelo Comitê de Investimentos.

14.3. DESENQUADRAMENTO DOS LIMITES DE RISCO

Nas ocasiões em que forem constatados desenquadramentos aos limites de risco estabelecidos para determinado veículo, em especial o desenquadramento passivo, o Diretor Gestão de Riscos será responsável por apontar os desenquadramentos ao Diretor de Gestão de Recursos e aplicar os procedimentos definidos neste Manual e na Resolução CVM nº 175.

É esperada, em especial, a elaboração de um plano de ação, devidamente informado ao administrador fiduciário e à Comissão de Valores Mobiliários.

14.5. SITUAÇÕES NÃO PREVISTAS

Em caso de ocorrência de qualquer tipo de situação que não esteja previamente mapeada neste Manual, o procedimento é a realização de reunião emergencial do Comitê de Compliance e Risco, para análise de possíveis medidas a serem tomadas. O Comitê de Compliance e Risco, após deliberação, deve enviar recomendações para a implantação pelo Diretor de Gestão de Recursos, que convocará o Comitê de Investimentos para discussão sobre forma de implementar as decisões do Comitê de Compliance e Risco.

A partir desses dois processos, pode haver medidas adicionais, tais como publicação de fato relevante ou comunicado ao mercado, bem como convocação de assembleia para deliberação de cotistas, sempre a depender da norma aplicável cada veículo.

14.6. TESTES DE ADERÊNCIA À METODOLOGIA DE RISCO

Anualmente, o Diretor de Gestão de Riscos analisará as ferramentas e os critérios para a avaliação independente de risco, de modo a propor soluções e aprimoramentos à metodologia de gestão de riscos.

14.7. OPERAÇÕES ENTRE FUNDOS DE MESMA GESTÃO

Em princípio, não tende a haver operações entre veículos de investimento de mesma gestão.

Na hipótese de o Diretor de Gestão de Recursos e o Comitê de Investimentos deliberarem, excepcionalmente, por este tipo de transação – *e.g.*, venda de um ativo de um fundo a outro –, deve haver a aprovação da Diretora de Compliance e do Diretor de Gestão de Riscos.

15. CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Na hipótese de a Barzel optar por contratar prestadores de serviços para atividades ligadas ao gerenciamento de riscos, estes serão submetidos ao processo de diligência especificado em P16 - Política de Contratação de Terceiros.

Caso sejam aprovados, deverão declarar ciência sobre o conteúdo deste Manual e expor à Barzel a metodologia a ser aplicada para a mensuração e o monitoramento de riscos.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. PUBLICIDADE

Em cumprimento ao disposto no artigo 16, inciso VII, da Resolução CVM 21, o presente Manual encontra-se disponível, em sua versão integral e atualizada, no site www.barzelproperties.com.br.

16.2. REVISÃO DA POLÍTICA

Este Manual deve ser revisto no mínimo anualmente, exceto se prazo menor vier a ser exigido pela lei e regulamentação vigentes.

16.3. CERTIFICAÇÕES E TREINAMENTOS

A Barzel dá preferência à contratação de profissionais com experiência, treinamento e certificação correlacionados às expertises necessárias à gestão de risco de carteiras.

Com o crescimento paulatino dos times, treinamentos *in house* poderão ser implantados.

16.4. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

Em relação ao tema aqui tratado, este Manual é considerado norma específica e se sobrepõe a eventuais

outras normas internas da Sociedade em caso de conflito direto ou dúvidas de interpretação.

Alterações supervenientes na lei, na regulamentação e na autorregulamentação aplicáveis são imediatamente aplicáveis às práticas internas da Sociedade ainda que a revisão formal da Política esteja em curso.

16.5. SANÇÕES

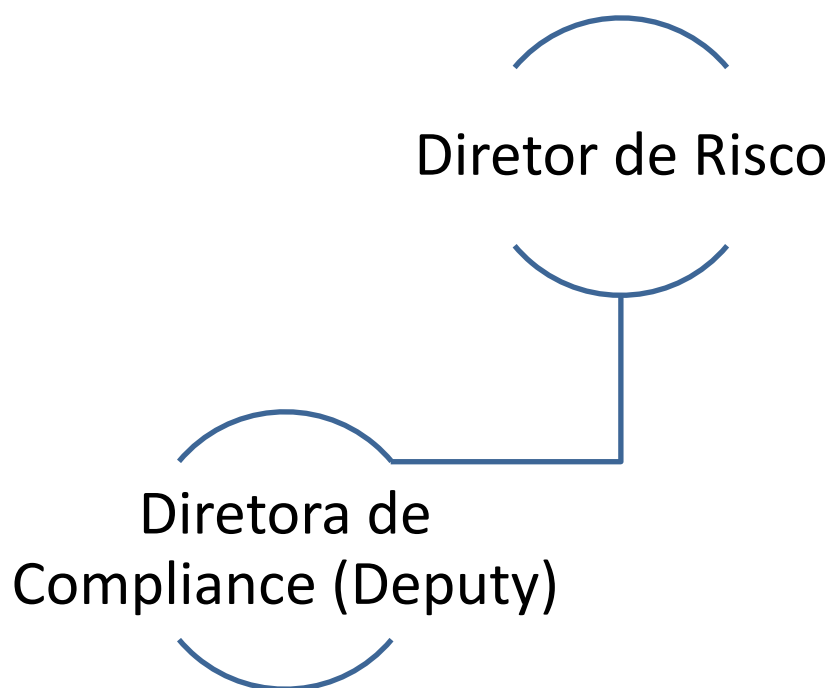
Infrações às regras deste Manual podem resultar em sanções internas, incluindo advertência, suspensão, término de contrato de trabalho ou prestação de serviços, destituição de cargo na administração da Sociedade ou retirada do Colaborador do quadro societário, conforme aplicável, sem prejuízo de eventuais sanções legais que venham a ser aplicáveis, inclusive denúncia a órgãos cabíveis em caso de irregularidade de atuação no mercado de capitais.

16.6. EXCEÇÕES

Qualquer exceção a este Manual deve ser requerida pelo Diretor de Gestão de Recursos e aprovada pelo Diretor de Gestão de Riscos, mediante fundamentação.

* * * *

ANEXO I – ORGANOGRAMA ÁREA DE RISCO



Não há submissão hierárquica entre a Diretora de Compliance e o Diretor de Gestão de Riscos. A Diretora de Compliance o substitui em caso de ausência.