



Ulbrex Asset Management Ltda

Formulário de Referência

Elaborado com base no Anexo E da
Resolução CVM no 21, de 25 de
fevereiro de 2021

Data da Elaboração: 31/03/2024
Data base das informações
quantitativas: 31/12/2023

ADMINISTRADORES DE CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS	INFORMAÇÕES* *Os campos assinalados com “FG” são facultativos para o administrador registrado na categoria gestor de recursos
<p>1. Identificação das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário</p>	<p>Sr. CLAUDIO BRUNI, Diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos da Gestora e da Resolução CVM no 21, de 25 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 21”) e pela gestão de risco (“<u>Diretor de Compliance e Risco</u>”).</p> <p>Sr. EDUARDO SERUR BRUNI, inscrito no CPF/MF sob o n 324.439.038-26, Diretor responsável pela atividade de administração de carteiras de valores mobiliários da Gestora (“<u>Diretor de Investimentos</u>”).</p>
<p>1.1. Declarações dos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários e pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM 21, atestando que:</p>	<p>Pelo presente, o Sr. CLAUDIO BRUNI, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.671.389-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.268.688-27, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Hungria, nº 620, 3º andar, conj. 31, Jardim Europa, CEP 01455-000 e o Sr. EDUARDO SERUR BRUNI, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 43.724.622-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 324.439.038-26, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Hungria, nº 620, 3º andar, conj. 31, Jardim Europa, CEP 01455-000, declaram e garantem que:</p>
<p>a. reviram o formulário de referência</p>	<p>A - Reviram o Formulário de Referência da Ulbrex Asset Management Ltda. (“Gestora”);</p>
<p>b. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa</p>	<p>B - O conjunto de informações contido no Formulário de Referência da Gestora é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas por ela adotadas.</p> <p>Vide anexo I.</p>

2. Histórico da empresa	
2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa	<p>A Gestora foi constituída em 19 de abril de 2013 na estrutura de sociedade limitada, com o intuito de gerir fundos de investimento e carteiras administradas. Posteriormente, em 08 de abril de 2016, o controle da Gestora foi alterado, passando a figurar como sócios os Srs. Claudio Bruni e Jose Flavio Ferreira Ramos. Em setembro de 2016, o Sr. Eduardo Serur Bruni se tornou sócio da Gestora e em janeiro de 2019, Jose Flavio Ferreira Ramos deixou a sociedade.</p>
2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos, incluindo:	
<p>a. os principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário</p>	<p>Em 08 de abril de 2016, a Gestora foi adquirida pelos Srs. Claudio Bruni e Jose Flavio Ferreira Ramos.</p> <p>Em 22 de setembro de 2016, o Sr. Eduardo Serur Bruni passou a ser sócio da Gestora, mediante cessão de quotas pelos Srs Claudio Bruni e Jose Flavio Ferreira Ramos.</p> <p>Em março e abril de 2017, os sócios da Gestora alteraram sua estrutura societária, mediante conferência das quotas por eles detidas na Gestora no contexto da capitalização de duas holdings que passaram a deter 100% do capital social da Gestora, a Allbrex Participações Ltda. e a Ulbrex Asset Participações Ltda. (em conjunto, as “Holdings Controladoras”), que passaram a ser detentoras de 75% e 25% do capital social total da Gestora, respectivamente.</p> <p>Em janeiro de 2019, Jose Flavio Ferreira Ramos alienou suas participações nas holdings e, portanto, deixou de ser sócio, direta ou indiretamente, da Gestora.</p>
<p>b. escopo das atividades</p>	<p>Em janeiro de 2019, a Gestora excluiu formalmente a previsão de prestação de serviços de consultoria e distribuição de valores mobiliários de suas políticas internas</p>
<p>c. recursos humanos e computacionais</p>	<p>Mudança da sede da Gestora para a Av. Brigadeiro Faria Lima, 3311 – 14º andar, conjunto 142 e instalação de estrutura física e computacional para abrigar as atividades da Gestora, incluindo computadores, servidor e central telefônica.</p>

	<p>Em janeiro de 2019, com a saída de Jose Flavio Ferreira Ramos da Gestora, o Sr. Vitor Martins Peralva passou a ser o responsável pela atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.</p> <p>Também em janeiro de 2019, a Gestora alterou sua sede para a Rua Hungria, nº 620, 3º andar, conj. 31, Jardim Europa, CEP 01455-000.</p> <p>Em agosto de 2019, com a saída de Vitor Martins Peralva da Gestora, o Sr. Eduardo Serur Bruni passou a ser o responsável pela atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.</p>
d. regras, políticas, procedimentos e controles internos	A partir de junho de 2016, a Gestora passou a ter regras e normas internas específicas conforme determinado na regulamentação aplicável, as quais estão especificadas no Manual de Ética e Compliance da Gestora.
3. Recursos humanos	
3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações:	
a. número de sócios	6 (seis) sócios quotistas (indiretamente através das Holdings Controladoras).
b. número de empregados	6 (seis)
c. número de terceirizados	0 (zero)
d. lista das pessoas naturais que são registradas na CVM como administradores de carteiras de valores mobiliários e que atuem exclusivamente como prepostos, empregados ou sócios da empresa	<p>Sr. Eduardo Serur Bruni, inscrito no CPF/MF sob o n. 324.439.038-26.</p> <p>Sr. Alan Nery, inscrito no CPF/MF sob o n. 230.015.138-37.</p>
4. Auditores	
4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver:	
a. nome empresarial	N.A. – Não há auditores independentes contratados.
b. data de contratação dos serviços	N.A. – Não há auditores independentes contratados.

c. descrição dos serviços contratados	N.A. – Não há auditores independentes contratados.
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)	Sim.
5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º da Resolução CVM 21	FG
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 tem como objeto a prestação de serviços de gestão discricionária e não discricionária de recursos de terceiros.
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,	Os produtos geridos pela Gestora são carteiras administradas e fundos de investimento, regulados pela Instrução CVM 555/14, Instrução CVM 472/08 e Instrução CVM 578/16.

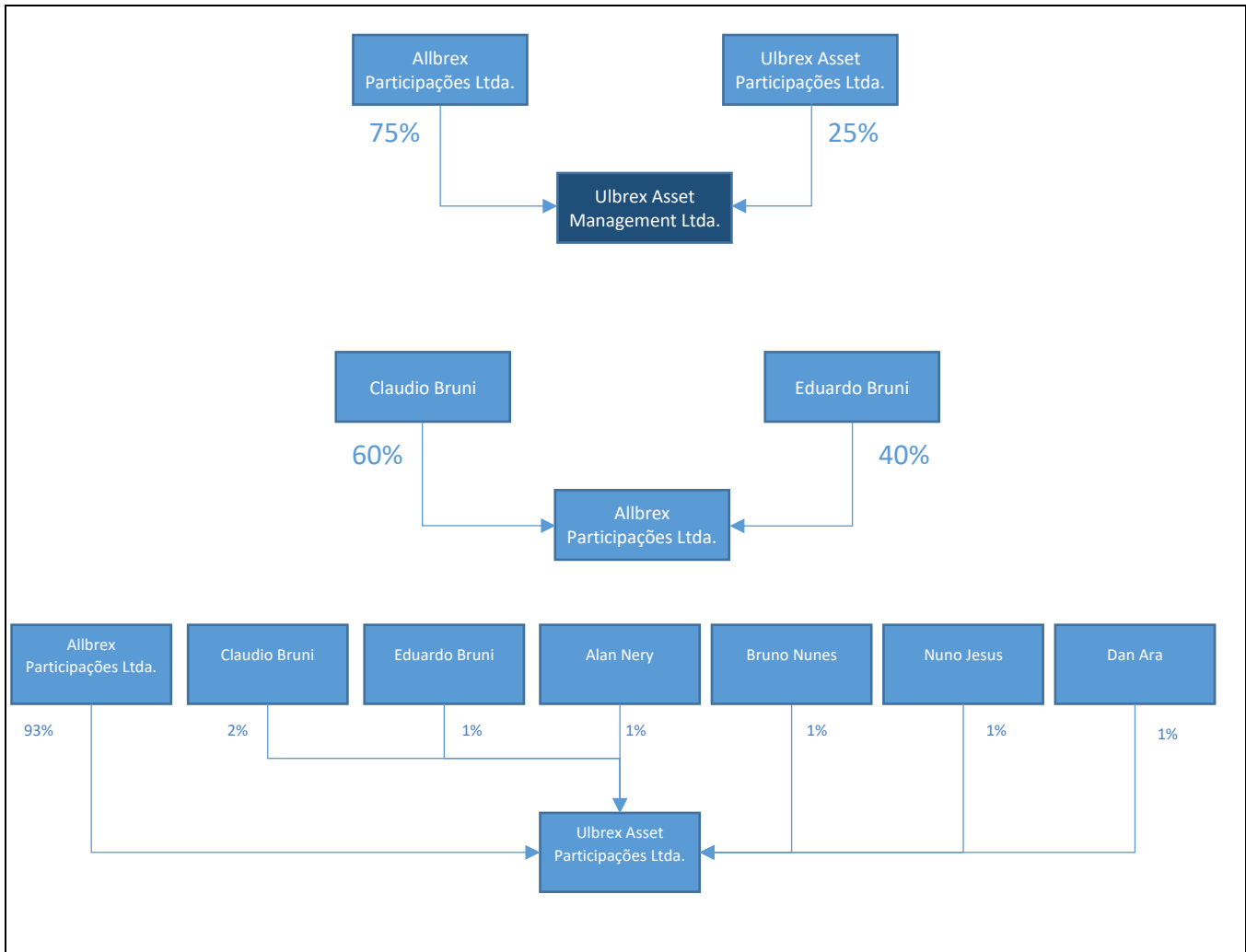
clubes de investimento, carteiras administradas, etc.)	
c. tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão	A alocação das carteiras administradas e fundos de investimentos geridos pela Gestora será preponderantemente em fundos imobiliários, crédito privado e ações de emissão de empresas de capital fechado (diretamente ou através de fundos de investimento em participações).
d. se atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor	Não, a Gestora não atuará na distribuição.
6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:	A Gestora desenvolve exclusivamente a atividade de gestão de recursos de terceiros.
a. os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades; e	Não aplicável, tendo em vista que a Gestora desenvolve exclusivamente a atividade de gestão de recursos de terceiros.
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.	N/A – As sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum aos sócios administradores não exercem qualquer atividade que esteja ou possa estar em conflito com as atividades da Gestora.
6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundos e carteiras administradas geridos pela empresa, fornecendo as seguintes informações:	
a. número de investidores (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados)	252 (duzentos e cinquenta e dois), sendo todos investidores em fundos destinados a investidores qualificados.
b. número de investidores, dividido por:	
i. pessoas naturais	242 (duzentas e quarenta e duas).

ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	7 (sete).
iii. instituições financeiras	1 (um).
iv. entidades abertas de previdência complementar	Nenhum.
v. entidades fechadas de previdência complementar	Nenhum.
vi. regimes próprios de previdência social	Nenhum.
vii. seguradoras	Nenhum.
viii. sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil	Nenhum.
ix. clubes de investimento	Nenhum.
x. fundos de investimento	2 (dois).
xi. investidores não residentes	Nenhum.
xii. outros (especificar)	Nenhum.
c. recursos financeiros sob administração (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados)	R\$393.582.173,06 (trezentos e noventa e três milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, cento e setenta e três reais e seis centavos), sendo 100% em fundos destinados a investidores qualificados.
d. recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior	N/A.

e. recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes)	Cliente 1	R\$ 294.809.839,58
	Cliente 2	R\$ 13.048.629,87
	Cliente 3	R\$ 3.635.553,16
	Cliente 4	R\$ 3.123.906,40
	Cliente 5	R\$ 2.541.334,14
	Cliente 6	R\$ 2.541.334,14
	Cliente 7	R\$ 2.428.439,54
	Cliente 8	R\$ 2.377.949,84
	Cliente 9	R\$ 2.061.331,16
	Cliente 10	R\$ 1.788.978,66
	Total 10 maiores clientes	R\$ 328.357.296,49
f. recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:		
i. pessoas naturais	R\$ 65.119.418,10	
ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	R\$ 13.759.299,31	
iii. instituições financeiras	R\$ 294.809.839,58	
iv. entidades abertas de previdência complementar	N/A.	
v. entidades fechadas de previdência complementar	N/A.	
vi. regimes próprios de previdência social	N/A.	
vii. seguradoras	N/A.	
viii. sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil	N/A.	
ix. clubes de investimento	N/A.	
x. fundos de investimento	R\$ 19.893.616,25	
xi. investidores não residentes	N/A.	
xii. outros (especificar)	N/A.	

6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:	
a. ações	R\$ 65.196.876,98
b. debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeiras	R\$ 11.745.209,29
c. títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	N/A.
d. cotas de fundos de investimento em ações	N/A.
e. cotas de fundos de investimento em participações	R\$ 19.768.981,15
f. cotas de fundos de investimento imobiliário	N/A.
g. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	N/A.
h. cotas de fundos de investimento em renda fixa	R\$ 45.835.773,50
i. cotas de outros fundos de investimento	N/A.
j. derivativos (valor de mercado)	N/A.
k. outros valores mobiliários	N/A.
l. títulos públicos	R\$ 1.414.798,19
m. outros ativos	Ativos imobiliários: R\$ 250.649.953,29
6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária	FG
6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	N/A.
7. Grupo econômico	
7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:	

<p>a. controladores diretos e indiretos</p>	<p>A totalidade do capital social da Gestora é detido pela Allbrex Participações Ltda. (“Allbrex”), que possui 75% das quotas de sua emissão, e pela Ulbrex Asset Participações Ltda. (“Ulbrex Part”), que possui 25% das quotas de sua emissão.</p> <p>Por sua vez, o capital social total da Albrex está distribuído entre os sócios administradores da Gestora: Claudio Bruni (60%) e Eduardo Serur Bruni (40%). O capital social total da Ulbrex Part está distribuído entre: Allbrex (93%), Claudio Bruni (2%), Eduardo Serur Bruni (1%), Alan Nery (1%), Bruno de Castro Pereira Nunes (1%), Nuno Gonçalo dos Santos Aleixo Jesus (1%) e Dan Tadeu Ara (1%).</p>
<p>b. controladas e coligadas</p>	<p>N/A</p>
<p>c. participações da empresa em sociedades do grupo</p>	<p>N/A. A Gestora não detem participações em outras empresas.</p>
<p>d. participações de sociedades do grupo na empresa</p>	<p>Conforme descrito acima, a totalidade do capital social da Gestora é detido pela Allbrex Participações Ltda. (“Allbrex”), que possui 75% das quotas de sua emissão, e pela Ulbrex Asset Participações Ltda. (“Ulbrex Part”), que possui 25% das quotas de sua emissão.</p>
<p>e. sociedades sob controle comum</p>	<p>N/A. Não há outras sociedades sob controle comum da Gestora.</p>
<p>7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 7.1.</p>	



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

Área de Investimentos: Responsável pela análise, avaliação de investimentos, alocação entre os diferentes ativos e posições das carteiras sob gestão, bem como definição e execução das estratégias de comercialização e marketing para desinvestimento dos fundos sob gestão.

Área de Compliance e Controle de Riscos: Responsável por controlar o risco das carteiras administradas e fundos de investimento, mediante a utilização de ferramentas que permitem

	a precificação dos ativos, o controle do enquadramento, a simulação de Cenários de Stress. Responsável pelo acompanhamento e atualização das políticas descritas no Manual de Ética e <i>Compliance</i> e verificação da conformidade da carteira dos fundos com as políticas de investimento definidas em seus regulamentos.	
b. em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões	A Gestora não possui comitês.	
c. em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais	Além dos Diretores cujas atribuições e poderes são detalhadas no item 8.3., os Srs. Alan Nery, Bruno Nunes, Nuno Jesus e Dan Ara são Diretores da Gestora, sendo responsáveis pela prospecção de ativos, operacionalização das estratégias dos fundos, avaliação financeira de oportunidades de investimento e pelo controle operacional dos Fundos.	
8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1.	N.A.	
8.3. Em relação a cada um dos diretores de que tratam os itens 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 e dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar, em forma de tabela:		
a. nome	EDUARDO SERUR BRUNI	CLAUDIO BRUNI
b. idade	39 anos	69 anos
c. profissão	Engenheiro de Produção	Engenheiro civil
d. CPF ou número do passaporte	324.439.038-26	008.268.688-27
e. cargo ocupado	Diretor de Investimentos.	Diretor de Compliance e Risco, responsável pela prevenção e combate à lavagem de dinheiro.
f. data da posse	15 de agosto de 2019	07 de junho de 2016

g. prazo do mandato	Indeterminado	indeterminado
h. outros cargos ou funções exercidos na empresa	N/A.	N/A.
8.4. Em relação aos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários, fornecer:		
a. currículo, contendo as seguintes informações:	EDUARDO SERUR BRUNI	
i. cursos concluídos;	Engenharia de Produção na Escola Politecnica da Universidade de São Paulo.	
ii. aprovação em exame de certificação profissional	CPA-20, ANBIMA, atualizado pela última vez em 05/07/2019 (validade 05/07/2024). CGA, ANBIMA, emitido em 06/06/2019.	
iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:		
• nome da empresa	Ulbrex Asset Management Ltda.	
• cargo e funções inerentes ao cargo	Diretor sem designação específica e, desde 15 de agosto de 2019, Diretor de Investimentos	
• atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	Gestora de Recursos	
• datas de entrada e saída do cargo	Junho 2016 - Atualmente	
• nome da empresa	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	
• cargo e funções inerentes ao cargo	Vice-presidente na área de renda fixa e produtos estruturados. Responsável pela estruturação e sindicalização de operações de crédito e derivativos em mercado doméstico e internacional, incluindo estruturação e distribuição pública de títulos e valores mobiliários.	
• atividade principal da	Banco de Investimentos, incluindo gestão de recursos de terceiros.	

empresa na qual tais experiências ocorreram	
<ul style="list-style-type: none"> • datas de entrada e saída do cargo 	Admissão – Janeiro de 2008 Saída – Abril de 2016
8.5. Em relação ao diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM 21, fornecer:	
a. currículo, contendo as seguintes informações:	CLAUDIO BRUNI
i. cursos concluídos;	Engenharia Civil na Escola Politecnica da Universidade de São Paulo.
ii. aprovação em exame de certificação profissional (opcional)	N/A.
iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	
<ul style="list-style-type: none"> • nome da empresa 	Ulbrex Asset Management Ltda.
<ul style="list-style-type: none"> • cargo e funções inerentes ao cargo 	Responsável por risco e compliance
<ul style="list-style-type: none"> • atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	Gestora de Recursos
<ul style="list-style-type: none"> • datas de entrada e saída do cargo 	Junho 2016 - Atualmente
<ul style="list-style-type: none"> • nome da empresa 	BR Properties S/A e Subsidiárias.
<ul style="list-style-type: none"> • cargo e funções inerentes ao cargo 	Presidente, Membro do Conselho de Administração e Presidente do Conselho de Administração.

<ul style="list-style-type: none"> atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	Investimentos em imóveis de renda: compra, venda, locação.
<ul style="list-style-type: none"> datas de entrada e saída do cargo 	Admissão – Janeiro de 2007 Saída – Junho de 2016
8.6. Em relação ao diretor responsável pela gestão de risco, caso não seja a mesma pessoa indicada no item anterior, fornecer:	
a. currículo, contendo as seguintes informações:	
i. cursos concluídos;	N/A – Informações descritas no item 8.5 acima, tendo em vista que o Diretor de Risco da Gestora é a mesma pessoa indicada como Diretor de Compliance.
ii. aprovação em exame de certificação profissional	N/A – Informações descritas no item 8.5 acima, tendo em vista que o Diretor de Risco da Gestora é a mesma pessoa indicada como Diretor de Compliance.
iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	N/A – Informações descritas no item 8.5 acima, tendo em vista que o Diretor de Risco da Gestora é a mesma pessoa indicada como Diretor de Compliance.
<ul style="list-style-type: none"> nome da empresa 	N/A – Informações descritas no item 8.5 acima, tendo em vista que o Diretor de Risco da Gestora é a mesma pessoa indicada como Diretor de Compliance.
<ul style="list-style-type: none"> cargo e funções inerentes ao cargo 	N/A – Informações descritas no item 8.5 acima, tendo em vista que o Diretor de Risco da Gestora é a mesma pessoa indicada como Diretor de Compliance.
<ul style="list-style-type: none"> atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	N/A – Informações descritas no item 8.5 acima, tendo em vista que o Diretor de Risco da Gestora é a mesma pessoa indicada como Diretor de Compliance.

<ul style="list-style-type: none"> • datas de entrada e saída do cargo 	N/A – Informações descritas no item 8.5 acima, tendo em vista que o Diretor de Risco da Gestora é a mesma pessoa indicada como Diretor de Compliance.
8.7. Em relação ao diretor responsável pela atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento, caso não seja a mesma pessoa indicada no item 8.4, fornecer:	Não aplicável.
a. currículo, contendo as seguintes informações:	
i. cursos concluídos;	
ii. aprovação em exame de certificação profissional	
iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	
<ul style="list-style-type: none"> • nome da empresa 	
<ul style="list-style-type: none"> • cargo e funções inerentes ao cargo 	
<ul style="list-style-type: none"> • atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram 	
<ul style="list-style-type: none"> • datas de entrada e saída do cargo 	
8.8. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:	
a. quantidade de profissionais	9 (nove), incluindo o Diretor de Investimentos.
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	A área de gestão é responsável pela análise de investimentos, alocação dos ativos e posições das carteiras sob gestão. O Diretor de Investimentos é o responsável pela definição das estratégias e tomada de decisões de investimento.

	<p>Ainda, a área de gestão tem a função de analisar os mercados, avaliar e selecionar ativos para fins de aplicação, conforme políticas de investimento das carteiras administradas e dos fundos de investimento, além de dar suporte à gestão de ativos, captar dados no mercado, confeccionar relatórios e acompanhar as rentabilidades das carteiras e ativos no mercado.</p> <p>A área de investimentos traça as estratégias de desinvestimento dos ativos dos fundos por nós administrados, o que envolve estratégias de comercialização e marketing.</p>
<p>c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos</p>	<p>A Ulbrex é uma gestora de fundos de ativos ilíquidos voltados ao setor imobiliário. Em função da natureza dos fundos administrados e ativos investidos, utilizamos controles próprios para acompanhamento de ativos, mercados, patrimônio e risco.</p> <p>As rotinas e procedimentos envolvidos na gestão de recursos são (a) a identificação de oportunidades de investimento, com análise prévia de viabilidade e simulação de retornos; (b) a análise de enquadramento nas carteiras dos fundos administrados; (c) diligência legal e financeira dos ativos; (d) elaboração de material de suporte para tomada de decisão de investimento; (e) gestão patrimonial dos ativos após aquisição; (f) avaliação das condições para desinvestimento dos ativos adquiridos.</p>
<p>8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:</p>	
<p>a. quantidade de profissionais</p>	<p>1 (um), sendo este o Diretor de Compliance e Risco.</p>
<p>b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes</p>	<p>As atividades desenvolvidas pelo Diretor de Compliance e Risco constam do Manual de Ética e Compliance da Gestora, elaborado em conformidade com o disposto no item 2.7 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e na Resolução CVM 21 e tem por objetivo estabelecer princípios, conceitos e valores que orientam a conduta de todos aqueles que possuam cargo, função, posição, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a Gestora. Para informações</p>

	detalhadas, consulte o Manual de Ética e Compliance na página da Gestora: www.ulbrex.com .
c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	Faz parte da rotina da área de Compliance o acompanhamento de eventuais atualizações na legislação aplicável às atividades da gestora, bem como nas normas e comunicados divulgados pelos órgãos reguladores e autorreguladores, de forma a manter a agenda regulatória atualizada.
d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor	<p>O Diretor de Compliance e Risco possui total autonomia no exercício de suas atividades, por não ser subordinado à equipe de gestão de investimentos.</p> <p>O descumprimento ou indício de descumprimento de quaisquer das regras estabelecidas no Manual de Ética e <i>Compliance</i> e das demais normas aplicáveis à Gestora por qualquer de seus colaboradores, inclusive pelo Diretor de Investimentos, será avaliada pelo Diretor de Compliance e Risco, o qual aplicará as sanções cabíveis, nos termos do Manual de Ética e <i>Compliance</i>, garantido ao Colaborador direito de defesa.</p>
8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:	
a. quantidade de profissionais	1 (um), sendo este o Diretor de Compliance e Risco.
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	As atividades desenvolvidas pelo Diretor de Compliance e Risco constam do Manual de Ética e Compliance da Gestora, elaborado em conformidade com o disposto no item 2.7 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e na Resolução CVM 21 e tem por objetivo estabelecer princípios, conceitos e valores que orientam a conduta de todos aqueles que possuam cargo, função, posição, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a Gestora, tanto na sua atuação interna quanto na comunicação com os diversos órgãos públicos. Para informações detalhadas, consulte o Manual de Ética e Compliance na página da Gestora: www.ulbrex.com
c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	A Ulbrex é uma gestora de fundos imobiliários de ativos ilíquidos. Em função da natureza dos fundos administrados e ativos

	<p>investidos, utilizamos controles próprios para acompanhamento de ativos, mercados, patrimônio e risco.</p> <p>Como não administramos fundos com ativos líquidos, os riscos de mercado associados aos ativos imobiliários adquiridos pelos fundos sob administração são avaliados utilizando-se meios de informação próprios e pesquisa de mercado.</p>
d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor	A área de Gestão de Risco possui total autonomia no exercício de suas atividades, por não ser subordinado à equipe de gestão de investimentos.
8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas, incluindo:	FG
a. quantidade de profissionais	FG
b. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	FG
c. a indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividade	FG
8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:	Não aplicável.
a. quantidade de profissionais	
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	
c. programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas	
d. infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição	

e. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	
8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	A Gestora não presta serviços de tesouraria, controle e processamento de ativos e de escrituração de cotas, razão pela qual não possui áreas destinadas a tais atividades.
9. Remuneração da empresa	
9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 6.1, indicar as principais formas de remuneração que pratica	Taxas de administração e performance
9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente, durante o mesmo período, dos clientes em decorrência de:	
a. taxas com bases fixas	36,5% (trinta e seis vírgula cinco por cento)
b. taxas de performance	63,5% (cinquenta e três vírgula cinco por cento)
c. taxas de ingresso	N/A.
d. taxas de saída	N/A.
e. outras taxas	N/A.
9.3. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	N/A.
10. Regras, procedimentos e controles internos	
10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços	<p>Inicialmente, é importante pontuar que a ULBREX funciona como uma gestora de recursos focada na gestão de fundos de investimento imobiliários, constituídos na forma da ICVM 472, cabendo à ULBREX auxiliar o administrador no processo de seleção e alocação em ativos imobiliários.</p> <p>Adicionalmente, a parcela líquida (caixa) dos fundos de investimento é aplicada diretamente pelo administrador, não tendo a ULBREX qualquer contato com corretoras ou bancos para aplicação de recursos e/ou compra de títulos e valores mobiliários.</p>

Não obstante, a ULBEX contrata, em nome dos Fundos por ela geridos, terceiros prestadores de serviços diretamente realcionados aos mercados em que atua, tais como empresas de manutenção e limpeza predial, imobiliárias responsáveis pela intermediação da venda dos ativos imobiliários detidos pelos Fundos para terceiros, empresas de marketing, promoção e eventos, despachantes imobiliários para regularização e manutenção de cadastro dos imóveis detidos pelos Fundos junto aos cartórios de registro de imóveis e prefeituras municipais, dentre outros.

No âmbito de tais contratações, a ULBEX sempre atua de forma diligente levantando informações públicas a respeito de cada prestador de serviço, bem como certidões negativas e relatórios de crédito e situação financeira emitidos pelo Serasa.

Os compromissos com fornecedores e prestadores de serviços devem ser sempre objeto de contratos escritos e objetivos, sem margem a ambiguidades ou omissões.

Sempre prevalecem os critérios técnicos, profissionais e éticos na escolha dos fornecedores e prestadores de serviço, devendo sempre que possível a contratação ser precedida de cotações junto a dois ou mais profissionais, visando à obtenção da melhor combinação entre preço e qualidade, ressalvados os casos em que a escolha por determinado prestador de serviço recaia em critérios subjetivos, tais como (i) contratação de imobiliárias para venda de imóveis, quando o critério utilizado não se baseia em preço, já que seguimos padrões de mercado para tais contratações, mas sim na capacidade efetiva de entrega de bons resultados pelo contratado, o que é mensurado pela presença da imobiliária na região, análise da tipologia dos imóveis tipicamente comercializados por ela, análise dos concorrentes com produtos disponibilizados pela mesma imobiliária, análise da força de venda de corretores, dentre outros; (ii) empresas de marketing e propaganda, que assim como as imobiliárias, são contratadas em função de critérios subjetivos como a capacidade criativa, o conhecimento dos mercados de atuação, a capacidade de atingir o público alvo dos imóveis, dentre outros; e (iii) despachantes imobiliários e escritórios de advocacia, que são contratados utilizando-se critérios subjetivos como a

	<p>qualidade do trabalho apresentado e o grau de confiabilidade das opiniões prestadas, conforme critério do Gestor, abrangência da atuação e velocidade de resposta.</p>
<p>10.2. Descrever como os custos de transação com valores mobiliários são monitorados e minimizados</p>	<p>A Gestora contratará bancos/ corretoras para efetuar as transações com valores mobiliários. Os custos com transações serão monitorados e minimizados no momento da contratação, o qual a Gestora irá comparar os preços praticados das corretoras com a qualidade dos serviços efetuados.</p>
<p>10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens etc.</p>	<p>A Gestora não firmará quaisquer acordos de <i>Soft Dollar</i>.</p>
<p>10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados</p>	<p>O plano de contingência da Gestora prevê ações que durem até o retorno à situação normal de funcionamento dentro do contexto das atividades por ela desempenhadas. O plano de contingência da Gestora identifica duas variáveis para o funcionamento adequado da empresa: Infraestrutura e Processos.</p> <p>A Infraestrutura engloba todas as variáveis utilizadas para realização dos processos: energia, telecomunicações, informática e sistemas internos. Para cada um dos itens que compõem a infraestrutura existe uma ação a ser tomada.</p> <p>Já os processos são as atividades realizadas para operar os negócios da Gestora. Os processos dependem da infraestrutura toda ou de parte da estrutura em funcionamento. Somente com os processos em andamento pode-se definir que o plano de ação foi bem executado.</p> <p>(a) Estrutura Operacional: A Gestora é uma gestora de recursos de terceiros, de modo que precisa contar com uma estrutura operacional desenvolvida e preparada para eventuais emergências. O suporte para essa estrutura operacional é um corpo funcional capacitado com áreas de apoio.</p> <p>(b) Política e Procedimentos para <i>Back-Up</i>: Os backups são feitos através de ferramentas disponibilizadas pela Microsoft e pela CriareNet e são salvos em disco externo, armazenados em “nuvem”. A Gestora disponibiliza do serviço de <i>backup</i> e <i>restore</i> de arquivos, que tem o intuito de garantir a segurança das</p>

informações, a recuperação em caso de desastres e garantir a integridade, a confiabilidade e a disponibilidade dos dados armazenados. Os *backups* são salvos em servidor externo constantemente com as pastas de dados de toda a empresa.

(c) Efetiva Contingência: Na impossibilidade de se utilizar o espaço físico do escritório, a Gestora poderá continuar a funcionar através de *Home Office*, uma vez que todos os arquivos podem ser acessados pelos serviços da Microsoft/ Criarenet na “nuvem”.

A Gestora conta com acesso remoto aos seus bancos de dados virtuais disponível a todos os colaboradores autorizados pelos sócios, acesso este que deverá ser autorizado pelos administradores da Gestora.

Os serviços de e-mail da Gestora são garantidos pela Microsoft através de um servidor Exchange e pela CriareNet, que provê suporte 24/7, serviço de anti spam, antivírus e recuperação de informação.

A Gestora conta com duas operadoras de telefonia. Em caso de falhas nas linhas telefônicas, os colaboradores da Gestora ainda possuem celulares que podem substituir a telefonia fixa.

As informações do portfólio além de estarem nos sistemas internos da Gestora serão disponibilizadas diariamente pelo administrador, que também informará qualquer movimentação no passivo dos fundos para adequação do caixa dos fundos.

Em caso de falha de fornecimento de energia, a Gestora possui 'no break' para suportar o funcionamento de sua rede corporativa, telefonia e das estações de trabalho (desktops), e em caso de falha continuada, existe a possibilidade de acesso remoto aos sistemas e arquivos, conforme descrito acima.

(d) Estrutura de Suporte: O serviço de e-mail da Gestora é garantido por dispositivo de segurança que executa funções de firewall e antivírus no nível do roteador. Além disso, o firewall de software é ativado em cada computador individual na rede de escritório. Com seus procedimentos de backup externo e acesso remoto a e-mails, a Gestora pode continuar a funcionar mesmo que não possa ter acesso físico ao escritório.

(e) Documentação: Deverá ser mantida na rede da Gestora uma lista com as informações de todos os integrantes da Gestora, das corretoras com as quais se realizam negócios, os clientes e os prestadores de serviço contratados.

10.5. Descrever as políticas, práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários	FG
10.6. Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 33, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor	N/A
10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 16 da Resolução CVM 21	www.ulbrex.com
11. Contingências	
11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa, indicando:	N/A
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários figure no polo	N/A

passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:	
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores	N/A
11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a empresa tenha figurado no polo passivo, indicando:	N/A
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
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:	N/A
a. principais fatos	N/A
b. valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
12. Declarações adicionais do diretor responsável pela administração, informando sobre:	Pelo presente, EDUARDO SERUR BRUNI , declara e garante que:

<p>a. 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</p>	<p>A - Não tem em seu nome 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 Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC.</p> <p>Adicionalmente, confirma não estar inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos.</p>
<p>b. 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</p>	<p>B - Não foi condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação.</p>
<p>c. impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa</p>	<p>C - Não está impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa</p>

d. inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito	D - Não está incluído no cadastro de serviços de proteção ao crédito
e. inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado	E - Não está incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado
f. títulos contra si levados a protesto	F - Não tem contra si títulos levados a protesto

Anexo I ao Formulário de Referência

DECLARAÇÃO

Os signatários abaixo, na qualidade, respectivamente, de diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários e de diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM no 21, de 25 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 21”), da **ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.**, declaram, para os devidos fins, que:

- (i) reviram o Formulário de Referência ao qual esta Declaração é anexa; e
- (ii) o conjunto de informações contido no referido Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela **ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Atenciosamente,

EDUARDO SERUR BRUNI

Diretor responsável pela administração de
carteiras de valores mobiliários

CLAUDIO BRUNI

Diretor responsável pela implementação e
cumprimento de regras, procedimentos e
controles internos e da Resolução CVM 21

Anexo II ao Formulário de Referência**DECLARAÇÃO**

O signatário abaixo, na qualidade de diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários da **ULBEX ASSET MANAGEMENT LTDA.**, declara, para os devidos fins, que:

- (i) que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC;
- (ii) que não foi condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação;
- (iii) que não está impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa;
- (iv) que não está incluído no cadastro de serviços de proteção ao crédito;
- (v) que não está incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado;
- (vi) que não tem contra si títulos levados a protesto;
- (vii) que, nos últimos 5 (cinco) anos, não sofreu punição em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, do Banco Central do Brasil, da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC; e
- (viii) que, nos últimos 5 (cinco) anos, não foi acusado em processos administrativos pela CVM, pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou pela Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC.

Atenciosamente,

EDUARDO SERUR BRUNI

Diretor responsável pela administração de
carteiras de valores mobiliários