



**Ulbrex Asset
Management Ltda**

Política de Gestão de Riscos

Atualizada em agosto de 2021

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS
ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Área Responsável | Risco e Compliance |
| Descrição | Estabelece a Política de Gestão de Riscos aplicável aos fundos de investimento geridos pela Ulbrex Asset Management Ltda., em cumprimento à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 e demais regulamentações aplicáveis, bem como ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros. |
| Aplicabilidade | Todos os fundos sob gestão da Ulbrex Asset Management Ltda. |
| Data de Publicação | Junho de 2016 |
| Data da Última Atualização | Agosto de 2021 |

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

A área de risco da **ULBREX ASSET MANAGEMENT LTDA.** (“Ulbrex”) tem como objetivo monitorar a exposição das carteiras e fundos geridos aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados, buscando identificar potenciais eventos que possam vir a afetar sua performance e liquidez.

Nesta Política de Gestão de Riscos (“Política”) estão relacionados os critérios e parâmetros utilizados para gerenciamento dos tipos de riscos identificados e seus pontos de controle. O gerenciamento de riscos da Ulbrex parte da premissa de que a assunção de riscos é característica de investimentos no mercado imobiliário, bem como nos mercados financeiros e de capitais. Desta forma, a gestão de riscos realizada pela Ulbrex tem por princípio não sua simples eliminação, mas sim o acompanhamento e avaliação, caso a caso, dos riscos aos quais cada carteira estará exposta e da definição de estratégias e providências para a mitigação de tais riscos.

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Sr. CLAUDIO BRUNI, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.268.688-27, indicado como Diretor Responsável pela Gestão de Risco da Ulbrex em seu Contrato Social, na qualidade de diretor estatutário da Ulbrex (“Diretor Responsável pela Gestão de Risco”).

O Diretor Responsável pela Gestão de Risco deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e apresentar ao diretor responsável pela gestão das carteiras e fundos de investimento, Sr. EDUARDO SERUR BRUNI inscrito no CPF/MF sob o nº 324.439.039-26 (“Diretor Responsável pela Gestão de Investimentos”), relatório explicitando os parâmetros de risco das carteiras. O Diretor Responsável pela Gestão de Investimentos, por sua vez, deverá tomar todas as providências necessárias para ajustar a exposição a risco das carteiras e fundos de investimento com base nos limites previstos na presente Política, no regulamento dos fundos ou documentação específica assinada com investidores para os quais sejam prestados serviços de gestão de carteiras de investimento.

A Ulbrex manterá em seu website (<http://www.ulbrex.com>) as versões atualizadas dos seguintes documentos: (i) Formulário de Referência, cujo conteúdo deve refletir o Anexo E da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 21, de 25 de fevereiro de 2021; (ii) Manual de Ética e Compliance; (iii) Política de Gestão de Riscos; (iv) Política de compra e venda de valores mobiliários por administradores, empregados, colaboradores e pela própria empresa (conforme incluída no Manual de Ética e Compliance); (v) Política de rateio e divisão de ordens entre as carteiras de valores mobiliários; e (vi) manuais de precificação dos ativos das carteiras de valores mobiliários administrados pela Ulbrex, conforme disponibilizado pelos administradores fiduciários dos fundos sob gestão da Ulbrex.

No mínimo, anualmente, devem ser realizados testes de aderência/eficácia das métricas e

procedimentos previstos nesta Política, sendo que seus resultados deverão ser objeto do relatório anual de compliance, que deve ser apresentado até o último dia de abril de cada ano aos órgãos administrativos da Ulbrex.

De forma a permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e fundos de investimento, bem como refletir os impactos de eventuais mudanças regulatórias e conversas com outros participantes do mercado ou a correção de eventuais deficiências encontradas, dentre outras, esta Política deverá ser avaliada e revista pela Ulbrex sempre que necessário ou, no mínimo, anualmente.

Esta Política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da Ulbrex, que funciona como uma gestora de recursos focada na gestão de fundos de investimento imobiliários, constituídos na forma da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472" e "FIIs"), e de Fundos de Investimento em Participações – FIPs, constituídos na forma da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472" e "FIIs"), ambos tendo como objetivo a aquisição de ativos imobiliários físicos (imóveis), sejam eles residenciais, comerciais, industriais, hoteleiros ou logísticos ("Ativos"). Nesse sentido, na hipótese de a Ulbrex, futuramente, assumir a gestão de recursos de outros fundos de investimento e/ou carteiras administradas com características específicas, que demandem a alteração desta política, atestamos o nosso compromisso de promover todas as adequações que se fizerem necessárias para atender aos termos da regulamentação vigente.

2. CONCEITOS GERAIS

A estrutura de gerenciamento do risco é desenhada de forma a identificar, avaliar, monitorar e controlar os riscos que podem afetar o capital dos FIIs geridos, através de modelos de controle desenvolvidos internamente em planilhas do software Microsoft Excel.

O administrador fiduciário das carteiras geridas pela Ulbrex é responsável pela precificação dos ativos (marcação a mercado), sendo este processo acompanhado pela área de gestão de risco.

Considerando a natureza dos fundos geridos pela Ulbrex, tanto o enquadramento das carteiras quanto a compatibilidade entre o perfil de risco e a política de investimentos, expressa nos regulamentos dos FIIs são verificados quando da aquisição de tais ativos, não existindo, na prática, a possibilidade de desenquadramento futuro ao longo da vida dos Fundos. Não obstante, caso a Ulbrex passe a gerir Fundos com políticas de investimento que contem com limitações de concentração e/ou outros parâmetros que possam se alterar ao longo da duração de tais Fundos, a equipe de risco da Ulbrex e a área de enquadramento

do administrador/ custodiante de tais fundos realizarão controles conjuntos para detectar eventual desenquadramento das carteiras e incompatibilidades entre o perfil de risco e a política de investimentos, expressa nos regulamentos dos FII's.

3. POLÍTICA DE SELEÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

A Ulbrex estabeleceu políticas gerais de seleção de ativos imobiliários, que são melhor adaptadas de acordo com a política de investimentos individual de cada fundo imobiliário sob gestão. Os ativos imobiliários podem ser, essencialmente, de três formas diferentes; os ativos reais imobiliários, os créditos com lastros em ativos reais imobiliários e as Sociedades de Propósito Específico que sirvam de veículo para o desenvolvimento ou gestão de ativos reais imobiliários.

Em comum a todos os três tipos listados acima está a análise do ativo real imobiliário, aqui definido como o imóvel propriamente dito, sendo ele terreno em áreas rurais ou urbanas, unidades imobiliárias residenciais provenientes de incorporações verticais ou horizontais, lotes provenientes de parcelamento de solo ou desmembramentos, galpões logísticos, lajes ou prédios corporativos, salas para uso comercial, ou qualquer outro imóvel constituído e registrado em cartório de registro de imóveis com competência para tal.

No caso de ativos com alta liquidez em mercados organizados, como ativos listados em bolsa de valores com negociações suficientes para que a montagem e desmontagem de posição de investimento pela Ulbrex seja executável com a minimização de possíveis perdas nos valores investidos, as análises dispostas nos itens 3.1, 3.2 e 3.3 poderão ser mitigadas em prol da velocidade de tomada de decisão, sem que a substância da análise da oportunidade de investimento seja desconsiderada. Mesmo nestes casos, a Ulbrex empenhará esforços no estudo da qualidade do ativo e da sua capacidade de gerar renda ou valor para o seu detentor, mesmo que a análise continue a ser feita após a aquisição do ativo líquido.

3.1. ANÁLISE DE ATIVOS REAIS IMOBILIÁRIOS

A metodologia de análise dos ativos reais imobiliários é dividida em três etapas.

A primeira etapa é a diligência legal, que investiga detalhadamente se o imóvel está corretamente e formalmente constituído de acordo com a lei, e se não existem indisponibilidades sobre os bens como, mas não se limitando a, hipotecas, alienações fiduciárias, indisponibilidades por inadimplências fiscais ou condominiais entre outros. Também são investigados os proprietários do imóvel com o objetivo de garantir que a transação seja feita à luz das leis competentes e com adesão às melhores práticas que

garantam os menores riscos possíveis de contestação da transação como, por exemplo, fraude ao credor e transações com preço vil.

A segunda etapa é a análise técnica, iniciada com a vistoria executada pela equipe da Ulbrex ou por terceiro por nós contratado, com o objetivo de avaliar o ativo em seus termos técnicos como qualidade construtiva, necessidade de reparos, necessidade de movimentações de terra ou de outras intervenções de engenharia. A análise técnica inclui, também, o estudo ambiental do imóvel, tanto a aderência das condutas técnico-ambientais no momento do desenvolvimento do imóvel quanto os potenciais riscos futuros relacionados com impactos de meio ambiente.

Por fim, a terceira etapa é a análise financeira, que parte do reconhecimento da vocação do imóvel, ou das possíveis vocações, e continua para o entendimento mercadológico no qual tal imóvel está inserido. O objetivo último da análise é entender qual o valor justo esperado para o imóvel, diante das suas características individuais, inclusive as características levantadas nas etapas anteriores, e contrapondo à oferta e à demanda por imóveis com tais características na região. São considerados, então, os custos relacionados com a manutenção do ativo, bem como os custos para garantir que seja possível ao imóvel cumprir com a sua vocação o que pode requerer investimentos específicos como pequenas intervenções civis, movimentações de terra entre outros. A análise econômica também requer que sejam refletidos no valor esperado do imóvel para o investidor os custos de comercialização do mesmo, sendo a sua venda ou locação, e que abarcam tanto os custos de comissionamento, que podem variar de região e de tipo de ativos, quanto os investimentos em publicidade. Finalmente, todas as estimativas de receitas e custos esperados com os imóveis precisam estar dispostas ao longo do tempo, de acordo com as premissas de velocidade de vendas, para que então a Ulbrex possa ter uma opinião sobre o valor justo presente do ativo imobiliário.

3.2. ANÁLISE DE ATIVOS DE CRÉDITO COM LASTRO EM ATIVOS REAIS IMOBILIÁRIOS

Caso o ativo analisado seja um crédito com lastro em ativos reais imobiliários, além da metodologia descrita no item 3.1 acima, a análise é contemplada com mais uma camada que visa avaliar o componente de crédito.

Portanto, além da análise do ativo real imobiliário que serve de garantia para o ativo analisado, a Ulbrex fará análise de crédito, com o objetivo de avaliar a capacidade de pagamento da contraparte. Para tanto, são executados análise de balanço patrimonial e de geração de caixa, além de estudos setoriais com o objetivo de entender se a tendência da posição econômica da contraparte é de melhora ou piora.

Por fim, investigação da reputação da contraparte com outros agentes do mercado

financeiro é executada, com vistas de conhecer melhor os responsáveis por tomadas de decisões da contraparte e sua forma usual de atuação histórica.

Com relação à constituição do ativo de crédito, é analisada e investigada a sua correta e formal constituição, obedecendo as leis e com adesão às melhores práticas do mercado financeiro. Em casos de compartilhamento de garantias, é preciso estudar a extensão da ingerência da Ulbrex no caso de execução da garantia em relação aos outros credores, bem como a avaliação se a parte da garantia que cabe ao veículo gerido pela Ulbrex atende os níveis de garantia e de tolerância ao risco descritos na política de investimento do veículo em questão.

A análise no caso de ativos de crédito não é estática, e precisa ser refeita periodicamente para garantir que a saúde financeira da contraparte se mantém e, caso contrário, para que sejam elaboradas estratégias de proteção do investimento no ativo de crédito. A análise de garantia, que poderá ou não estar em uso e, portanto, poderá estar sofrendo de depreciação pelo uso ou pelo tempo, também precisa ser refeita e atualizada, periodicamente. A periodicidade depende da qualidade da contraparte e do imóvel, mas não poderá ser maior que 6 (seis) meses.

3.3. ANÁLISE DE COTAS DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO COM ATIVOS REAIS IMOBILIÁRIOS

Por fim, o ativo real imobiliário pode estar constituído dentro de uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), tipo societário previsto na Lei de Código Civil vigente no país.

Quando a estratégia de aquisição da Ulbrex incluir a transação com cotas de uma SPE, além do ativo real imobiliário pertencente à SPE, se faz preciso análise minuciosa da própria estrutura societária.

Para tanto a análise possui três etapas. A primeira etapa é a diligência jurídica, que inclui a investigação sobre a correta constituição da SPE e sua aderência às leis competentes, assim como os atos societários com a devida eleição da diretoria e as aprovações de contas, todas corretamente registradas na junta competente para tanto. Caso as informações não estejam a contento, é preciso que seja desenhado plano de regularização, e investigado os potenciais custos financeiros e civis para tanto.

A segunda etapa é a análise econômica, que passa pela análise da situação econômica atual, com o estudo do balanço patrimonial e da expectativa de geração de caixa, bem como o cumprimento das obrigações fiscais e trabalhistas da SPE até o momento, e a capacidade de honrar com essas obrigações no futuro. A capacidade de pagar outras obrigações financeiras, como endividamentos, mútuos e outras dívidas também é avaliada.

A terceira etapa é a análise jurídica específica na aquisição do imóvel detido pela SPE, com o objetivo de investigar se a aquisição foi feita obedecendo as obrigações legais e que foram adotadas as melhores práticas para evitar que a aquisição seja alvo de contestações judiciais como fraude ao credor, transação com preço vil entre outros.

3.4. FORMALIZAÇÃO E MONITORAMENTO

Todas as análises descritas acima são formalizadas pela Ulbrex através de documento formal compartilhado com o administrador fiduciário do fundo e, de acordo com a governança específica do fundo, com os cotistas.

Além da análise feita no momento da aquisição, são feitas reavaliações periódicas do ativo real imobiliário, das características creditícias ou da estrutura da SPE, mantendo o gestor, o administrador fiduciário e os cotistas dos fundos devidamente atualizados sobre a real situação do patrimônio do fundo.

4. METODOLOGIAS APLICÁVEIS PARA A GESTÃO DE RISCOS

As metodologias de gestão do risco são desenvolvidas internamente, utilizando o apoio de controles proprietários, desenvolvidos especificamente para as atividades desempenhadas pela Ulbrex.

Não obstante, face ao perfil dos Ativos alvo da Ulbrex, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos encontra-se presente durante todo o processo de decisão de investimento. O risco de um determinado ativo não é determinado numericamente a partir de uma definição precisa de variância de retornos em torno da média, mas é incorporado como variável ao longo processo de análise e acompanhamento do Ativo.

O processo de investimento e mensuração dos riscos consiste em um processo de due diligence do Ativo, incluindo análise da viabilidade financeira e análise jurídica. Além da opinião do próprio Gestor com relação aos ativos, embasada por estudo próprio e visões de mercado, a Ulbrex contrata terceiros para elaboração de laudos independentes de avaliação quando da integralização de ativos nos Fundos, os quais deverão seguir, em linhas gerais, os critérios estabelecidos no Anexo A ao presente, bem como laudos de diligência legal atestando sobre a viabilidade jurídica da aquisição do respectivo ativo.

A gestão de risco do Ativo adquirido é feita através do monitoramento regular do Ativo e da sua liquidez, que levarão em conta, sem limitação, os seguintes fatores:

- (i) dados do imóvel;
- (ii) custeio para manutenção das unidades (IPTU, condomínio, limpeza, etc);
- (iii) velocidade de vendas esperada x realizada;
- (iv) desempenho dos concorrentes nos mesmos mercados em que atuamos;
- (v) crescimento das taxas de juros no cenário nacional;
- (vi) panorama econômico;
- (vii) estratégia de marketing;
- (viii) impactos relevantes na legislação;
- (ix) passivos ambientais, trabalhistas e cíveis;
- (x) necessidades de obras para manutenção.

Ademais, 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 equipe de gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor Responsável pela Gestão de Risco e do Diretor Responsável pela Gestão de Investimentos.

5. RISCO DE MERCADO

Para efeitos desta Política, define-se o risco de mercado como a possibilidade de ocorrência de perdas nas carteiras de valores mobiliários ou fundos de investimento resultantes da flutuação no câmbio, taxas de juros ou preços do mercado de ações e mercadorias.

O gerenciamento dos riscos associados a esses mercados consiste no contínuo processo de avaliação e mensuração dos impactos que poderão ser percebidos nas carteiras de valores mobiliários ou fundos de investimento e na eventual readequação das posições para fins de manutenção de eventuais limites estabelecidos no regulamento dos fundos ou documentação específica assinada com investidores para os quais sejam prestados serviços de gestão de carteiras de investimento.

A due diligence de ativos imobiliários deverá seguir os parâmetros estabelecidos no Anexo 12 da Instrução CVM 472/08.

6. RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTE

Para efeitos desta Política, define-se o risco de crédito e contraparte como a possibilidade de ocorrência de perdas nas carteiras de valores mobiliários ou fundos de investimento resultantes do não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, da desvalorização de operações de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações em razão de eventuais vantagens concedidas na renegociação e de eventuais custos da recuperação.

Adicionalmente, inclui-se também na definição de risco de crédito e contraparte (i) o risco de crédito de contraparte bancária/ liquidante, entendido como a possibilidade de não cumprimento, por determinada contraparte, de obrigações relativas à liquidação de operações que envolvam a negociação de ativos financeiros; e (ii) a possibilidade de perdas associadas ao não cumprimento de obrigações financeiras nos termos pactuados por parte intermediadora ou integrante de operações de crédito, tais como agentes fiduciários ou agentes de garantia e monitoramento.

Embora atualmente os Fundos geridos pela Ulbrex não contem com operações em que se verifique risco de crédito, existe a possibilidade de termos situações em que isso passe a ser verificado, como na eventualidade de formalização de contratos de locação dos ativos detidos pelos Fundos, o que acarretaria na criação dos seguintes riscos de crédito:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, os investimentos poderão não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do FII;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do FII não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”.

Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do FII proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; e

(iii) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do FII e na rentabilidade das cotas.

Para o gerenciamento de Risco de Crédito são definidas as principais atribuições e responsabilidades do Diretor Responsável pela Gestão de Risco quanto ao Risco de Crédito e de todos os colaboradores no âmbito de suas atividades operacionais:

- A. Promover o gerenciamento e manter-se informado sobre os riscos mais importantes com o objetivo de possibilitar a avaliação da exposição de risco de crédito e tomar decisões em conformidade com a definição de apetite e tolerância a riscos.
- B. Disseminar em todos os níveis a cultura de risco de crédito e de contraparte e estimular o comprometimento dos colaboradores envolvidos.
- C. Manter controles internos apropriados e que conduzam a um aperfeiçoamento contínuo de seus mecanismos de gestão para identificação, medição, monitoramento e mitigação dos riscos.

A Ulbrex, por meio do Diretor Responsável pela Gestão de Risco, observará nas operações que envolvam risco de crédito e de contraparte o cumprimento de requisitos consistentes com este manual visando à mitigação dos mesmos com ações preventivas, dentre as quais destaca:

- A. Observar os princípios de seletividade de garantia, liquidez e diversificação dos riscos;
- B. Manter um cadastro de qualidade, suportado por avaliações iniciais que indiquem limites operacionais e monitoramento sempre balizados por “Rating” (classificação de conformidade com intervalos e padrões de mercado);
- C. Cumprir as exigências relativas a credenciamento, habilitação e aceitação de clientes e de instituições; e
- D. Selecionar adequadamente as instituições elegíveis para a liquidação de operações financeiras, bem como para a prestação de serviços fiduciários e de monitoramento de garantias.

A classificação de riscos da operação será de responsabilidade do Diretor Responsável pela Gestão de Risco e será efetuada com base em critérios consistentes e verificáveis,

amparadas por informações internas e externas, contemplando:

Aspectos fundamentais de risco de crédito corporativo:

Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);

Grau de endividamento;

Capacidade de geração de resultados;

Fluxo de caixa;

Administração e qualidade de controles;

Contingências;

Setor de atividade econômica;

Objetivos da operação:

Natureza e finalidade da transação;

Conforme aplicável, na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito e de contraparte, análise das características das garantias, visando a sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução;

Adequação dos valores desembolsados e cronograma de repagamentos ao fluxo de caixa da contraparte.

Caso venha a se fazer necessário, a Ulbrex manterá solução tecnológica de apuração de risco de crédito e de contraparte e alocação de capital compatível com o porte, a natureza das operações, a complexidade dos produtos e a dimensão da exposição a risco de crédito e de contraparte da Ulbrex e seus fundos e carteiras administradas.

Caso venha a se fazer necessário, a Ulbrex atentará para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- A. Estabelecimento de limites operacionais e procedimentos destinados a manter a exposição ao risco de crédito e de contraparte em níveis considerados aceitáveis pela Ulbrex.
- B. Medição, monitoração e controle da exposição ao risco de crédito e de contraparte.
- C. Realização de simulações extremas, inclusive de quebra de premissas, cujos resultados devem ser considerados ao estabelecer ou rever as políticas e limites

para adequação de capital.

Na hipótese de inadimplência, o Diretor Responsável pela Gestão de Risco deverá analisar caso a caso, verificando a melhor forma de recuperar o crédito, através da execução das garantias oferecidas ou por meio de ações judiciais.

Toda alocação a Risco de Crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão. Hedges, se oportunos, poderão ser contratados.

7. RISCO DE LIQUIDEZ

Para efeitos desta Política, define-se o risco de liquidez como (i) a possibilidade de um ou mais fundos não serem capazes de honrar efetivamente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, sem afetar suas operações e sem incorrer em perdas significativas; e (ii) a possibilidade de um ou mais fundos não conseguirem negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

Conforme já abordado, a Ulbrex atua como uma gestora de recursos focada na gestão de FIs fechados, com o objetivo de adquirir ativos imobiliários físicos (imóveis), sejam eles residenciais ou comerciais.

Tais fundos, por serem de condomínio fechado, não estão sujeitos ordinariamente à gestão de risco de liquidez que fundos abertos regulados, por exemplo, pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("ICVM 555"). A própria ICVM 555 afirma, em seu artigo 91, §6º, que o gerenciamento do risco de liquidez não se aplica aos fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Não obstante, caso a Ulbrex futuramente venha a alterar o seu escopo de atuação, passando a gerir fundos de investimento que estão sujeitos ao risco de liquidez abordado acima, será desenvolvida uma política adequada para gerenciamento do risco em questão, cujo processo de gestão de risco de liquidez incluirá, dentre outros pontos:

- Análise de liquidez dos diferentes ativos financeiros da carteira, com a indicação, inclusive, da liquidez mínima dos ativos.
- Verificação das obrigações do fundo, incluindo depósitos de margem esperados e outras garantias, bem como os valores de resgate esperados em condições ordinárias, calculados com critérios estatísticos consistentes e verificáveis.

- Adequação à cotização do fundo e prazo para liquidação de resgates, ou seja, verificação do passivo do fundo.
- Gestão de Caixa.

8. RISCO DE CONCENTRAÇÃO

A política de diversificação será estabelecida nos próprios regulamentos de tais fundos, ficando o Diretor Responsável pela Gestão de Risco incumbido da implementação de tais políticas, sendo que os fundos de investimento sob gestão, por sua natureza, poderão contemplar a concentração em ativos de mesma natureza, localizados na mesma região, destinados ao mesmo público-alvo, etc, conforme estabelecido nos regulamentos.

9. RISCO OPERACIONAL

Ocorre pela falta de consistência e adequação dos sistemas de informação, processamento e operações, ou de falhas nos controles internos. São riscos advindos da ocorrência de fragilidades nos processos, que podem ser gerados por falta de regulamentação interna e/ou documentação sobre políticas e procedimentos, que permita eventuais erros no exercício das atividades, podendo resultar em perdas inesperadas.

O risco operacional é tratado através de procedimentos frequentes de validação dos diferentes sistemas existentes em funcionamento na Ulbrex, tais como: programas computacionais, sistema de telefonia, internet, entre outros. As atividades de controle operacional desenvolvidas consistem no controle e boletagem das operações, cálculo paralelo de cotas dos fundos sob sua gestão, acompanhamento da valorização dos ativos e passivos que compõem as carteiras administradas, efetivação das liquidações financeiras das operações e controle e manutenção das posições individuais de cada investidor.

10. RISCO LEGAL

Decorre do potencial questionamento jurídico da execução dos contratos, processos judiciais ou sentenças contrárias ou adversas àquelas esperadas pela Ulbrex e que possam causar perdas ou perturbações significativas que afetem negativamente os processos operacionais e/ou a organização da Ulbrex.

A Ulbrex conta com assessoria jurídica terceirizada e especializada para mitigar o risco legal na execução de suas operações e contratos.

11. RISCO DE IMAGEM

Decorre da publicidade negativa, verdadeira ou não, em relação à prática da condução dos negócios da Ulbrex, gerando declínio na base de clientes, litígio ou diminuição da receita.

A Ulbrex vislumbra nos meios de comunicação um canal relevante de informação para os diversos segmentos da sociedade e está aberta a atender suas solicitações, sempre que isso for possível e não existirem obstáculos legais ou estratégicos, que serão explicitados aos jornalistas quando ocorrerem.

Para mitigar o risco de imagem, a comunicação com os meios de comunicação será supervisionada pelo Diretor Responsável pela Gestão de Risco, que poderá delegar essa função sempre que considerar adequado.

12. RISCO SISTÊMICO

Decorre de dificuldades financeiras de uma ou mais instituições que provoquem danos substanciais a outras instituições, ou uma ruptura na condução operacional de normalidade do sistema financeiro em geral.

13. RESPONSABILIDADE, ESTRUTURA ORGANIZACIONAL E ORGANOGRAMA

Caso ocorra alguma divergência em relação aos parâmetros estabelecidos nesta Política, o Diretor Responsável pela Gestão de Investimentos será imediatamente informado pelo Diretor Responsável pela Gestão de Risco para que tome as medidas necessárias e os parâmetros sejam restabelecidos.

Nesse sentido, ao identificar uma potencial situação de risco, o Diretor Responsável pela Gestão de Risco deverá solicitar ao Diretor Responsável pela Gestão de Investimentos um plano de ação para reenquadramento das carteiras, sem prejuízo da adoção de medidas adicionais a serem determinadas pelo Diretor Responsável pela Gestão de Risco.

Ainda, cabe ressaltar que o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor Responsável pela Gestão de Investimentos e Diretor Responsável pela Gestão de Risco.

Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pelo Diretor Responsável pela Gestão de Risco ou pelo Diretor Responsável pela Gestão de Investimentos, conforme o caso, devem ser formalizadas em ata ou e-mail e todos os materiais que documentam tais decisões serão mantidos arquivados por um período mínimo de 5 (cinco) anos e disponibilizados para consulta, caso sejam solicitados, por exemplo, por órgãos reguladores.

O Diretor Responsável pela Gestão de Risco poderá contar, ainda, com outros Colaboradores para as atividades e rotinas de gestão de risco, com as atribuições a serem definidas caso a caso, a depender da necessidade da Ulbrex em razão de seu crescimento e de acordo com a senioridade do Colaborador.

14. CONTROLE DE VERSÕES

| Versão | Data | Descrição |
|--------|-----------------|---|
| 1ª | Junho de 2016 | – Versão Original |
| 2ª | Janeiro de 2019 | <ul style="list-style-type: none"> – Adaptação aos novos Códigos ANBIMA de ART e Certificação – Alteração do Diretor de Investimentos da Ulbrex – Alterações nas políticas de gestão de riscos específicos dos ativos sob gestão da Ulbrex, com foco nos ativos imobiliários e participações acionárias em SPEs com propósito imobiliário, além de alterações na política de gestão de riscos de mercado aplicáveis às operações da Ulbrex |
| 3ª | Julho de 2019 | – Criação da política de aquisição e monitoramento de ativos imobiliários |
| 4ª | Agosto de 2019 | – Alteração do Diretor de Investimentos da Ulbrex |
| 5ª | Agosto de 2021 | – Adaptação à Resolução nº 21 da CVM, de 25 de fevereiro de 2021 |

ANEXO A - LAUDO DE AVALIAÇÃO

Elementos de Avaliação

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;
5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

Elementos de Responsabilidade

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;
2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;
3. Declaração do avaliador, quando aplicável, de que elaborou o laudo em consonância com as exigências da Instrução CVM 571, de 25 de novembro de 2015;
4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador/ gestor, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;
5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.