

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS
GROW REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.
(“Sociedade”)

Versão vigente: dezembro/2021

CAPÍTULO I
Objetivo

1.1. O presente instrumento tem por objetivo formalizar regras e procedimentos que permitam a mensuração, monitoramento e ajuste, quando aplicável, dos riscos das carteiras sob gestão da Sociedade, a fim de assegurar o enquadramento aos limites de investimento definidos em regulamento, bem como o risco operacional relacionado às atividades sociais.

CAPÍTULO II
Abrangência e Governança

2.1. As diretrizes estabelecidas neste documento devem ser observadas por todos os colaboradores dedicados à atividade de gestão de riscos das carteiras sob gestão, competindo ao:

(i) Diretor de Risco: a responsabilidade pela definição da metodologia de que trata esta Política, mensuração e o monitoramento dos riscos aos quais a Sociedade e os fundos de investimento sob gestão encontram-se expostos, assegurando que sejam tomadas todas as providências necessárias para ajustar continuamente a exposição aos limites de risco previstos nos respectivos regulamentos.

Neste sentido, compete ao Diretor de Risco, sem prejuízo de outras rotinas descritas nesta Política, a análise dos relatórios internos de risco, verificação da observância da metodologia e demais procedimentos ora definidos pela equipe de risco. Ademais, é de sua responsabilidade a orientação da equipe no que se refere ao armazenamento dos materiais que documentam as decisões havidas, por um período mínimo de 5 (cinco) anos.

(ii) Equipe de Risco: elaboração dos relatórios de risco, indicando nestes as suas conclusões e pontos de atenção, os quais devem ser enviados aos membros das equipes de risco e de gestão e Diretoria, quando aplicável; realização de testes de aderência aos parâmetros utilizados nos sistemas e verificação da eficácia das métricas utilizadas, no mínimo, anualmente.

2.2. A área de Risco possui total independência para o desempenho das suas funções e tomada de decisão na sua esfera de atuação, sem qualquer subordinação às demais áreas da Sociedade.

2.3. Os membros da equipe de risco têm a prerrogativa de zerar operações que extrapolem os limites pré-estabelecidos, caso a equipe de gestão não adote as devidas providências para enquadramento dos fundos no prazo acordado ou não apresente plano para reenquadramento no mesmo prazo.

2.4. Sem prejuízo do acima definido, a equipe de risco tem autonomia e autoridade para questionar os riscos assumidos nas operações realizadas pela Sociedade, ainda que estas não acarretem no desenquadramento da carteira.

2.5. O Diretor de Risco se reporta diretamente à Diretoria da Sociedade, em especial para relato dos resultados das atividades e demais assuntos relacionados à gestão de riscos. Tais reportes ocorrem através dos Relatórios de Risco enviados através de meio eletrônico, com o objetivo de consolidar informações relacionadas à atividade de gestão de risco.

CAPÍTULO III

Políticas de Gerenciamento de Riscos

A Sociedade é gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, cujos ativos investidos podem possuir natureza ilíquida ou são instrumentos financeiros derivados de ativos ilíquidos.

Isto posto, a Sociedade apresenta a seguir as métricas adotadas para a identificação e acompanhamento da exposição aos riscos inerentes às carteiras:

I) Risco Operacional

3.1.1. A Sociedade adota um plano de contingência visando orientar a conduta dos seus colaboradores no caso de impedimento do funcionamento normal do seu escritório, evitando assim uma paralisação prolongada que possa gerar maiores prejuízos. Na impossibilidade de acesso ao escritório, os colaboradores poderão acessar as informações necessárias à atividade de gestão de recursos de terceiros de forma remota, na forma do Plano de Continuidade de Negócios da Sociedade, evitando a paralisação das atividades sociais.

3.1.2. A falha humana, apesar de inevitável, é mitigada mediante a adoção de manuais e políticas internas visando a orientação da conduta dos colaboradores no desempenho das atividades junto à Sociedade. Compete ao Diretor de Risco a verificação da conduta dos profissionais que compõem a equipe de risco, orientando-os caso verificada qualquer desconformidade.

II) Risco de Mercado

3.2.1. Risco de mercado consiste no risco de variação no valor dos ativos das carteiras dos fundos de investimento sob gestão. Considerando a natureza dos ativos que compõem as carteiras dos fundos sob gestão, a avaliação acerca do risco de mercado para os ativos imobiliários deve ser essencialmente qualitativa, com base nas informações obtidas no acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos investidos, sem prejuízo da análise quantitativa dos fundos de investimento investidos negociados em mercados organizados.

Metodologia para Identificação e Métricas de Mensuração do Risco

3.2.2. A equipe de risco deve-se atentar aos seguintes riscos inerentes à aquisição de ativos imobiliários:

- (i) Risco Jurídico: legalidade e viabilidade para aquisição de determinado imóvel com intuito de verificar a possibilidade de perda do imóvel devido a disputas judiciais e/ou administrativas, assim como a possibilidade da construção do empreendimento; e

(ii) Risco ambiental: verificação de eventuais passivos que possam impactar diretamente no adquirente, tornando-o responsável por eventual passivo ambiental do imóvel.

3.2.3. Com o propósito de mitigar os riscos jurídico e ambiental, a Sociedade poderá contratar terceiros especializados para a realização de *due diligence* nos imóveis alvo, identificando a existência e extensão dos riscos supramencionados.

3.2.4. A mensuração do risco de mercado será realizada pela Equipe de Risco com base nos relatórios da *due diligence*, compartilhando essa informação com o administrador fiduciário, sempre que solicitado.

3.2.5. Reavaliações periódicas do valor de mercado dos imóveis são realizadas pela Equipe de Risco, a fim de monitorar o risco de mercado, sendo a periodicidade da reavaliação definida em função da exposição da carteira ao empreendimento e classificação de risco deste.

3.2.6. Testes de aderência *Value at Risk* (“VaR”) são utilizados para aferição da eficácia e da efetividade da metodologia diante os resultados observados, por meio da comparação dos resultados efetivo e hipotético. O teste de aderência do modelo VaR possibilita a análise da vulnerabilidade de uma estratégia ou perda máxima esperada, com base em condições financeiras do passado selecionadas.

3.2.7. O *Stress Test* é utilizado para mensurar a perda máxima de uma carteira em cenários extremos de mercado, a fim de evitar uma exposição excessiva ao risco de mercado.

Processo de Acompanhamento Gerenciamento de Risco de Mercado

3.2.8. A primeira etapa do processo de gerenciamento consiste na definição dos parâmetros, métricas e limites, os quais são definidos pela Diretoria.

3.2.9. Na sequência dá-se início ao monitoramento diário do enquadramento do risco das carteiras e utilização dos limites de risco.

3.2.10. A área de risco interage de forma proativa com a Equipe de Gestão através da elaboração e disponibilização de relatório de exposição ao risco com periodicidade mínima mensal, o qual conta com métrica utilizada na estratégia de gerenciamento de riscos, limites e utilização dos mesmos, contemplando, inclusive, limites excedidos. A periodicidade da elaboração e disponibilização de relatório de exposição ao risco pode ser reduzida em virtude das características de cada carteira.

III) Riscos de liquidez

3.3.1. O risco de liquidez se caracteriza pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos títulos e valores mobiliários integrantes das carteiras sob gestão. Considerando a carteira de um fundo de investimento imobiliário, o risco de liquidez é mitigado mediante a ampla transparência outorgada aos investidores. Sem prejuízo, a liquidez dos ativos deve sempre estar adequada ao prazo de pagamento dos resgates.

3.3.2. Deste modo, destaca-se que os Fundos de Investimentos Imobiliários da Sociedade são constituídos sob a forma de condomínio fechado, de forma a não admitir o resgate de suas cotas, restando o risco de liquidez bastante mitigado.

3.3.3. O cálculo do tempo para liquidação dos ativos negociados em Bolsa considera o seu volume negociado diariamente, de acordo com informações providas pela B3. O tempo (em dias) para liquidação corresponderá ao volume existente na carteira dividido por 20% do volume médio negociado nos últimos dois meses.

3.3.4. A análise do Risco de Liquidez deve levar em consideração (i) as cotizações individuais dos fundos sob gestão; (ii) o tempo necessário para liquidação das posições; (iii) ciclo periódico de resgate, se houver, ou se a liquidez é ofertada em datas fixas; (iv) as estratégias seguidas pela Equipe de Gestão; (v) a classe de ativos em que o fundo pode investir; (vi) o grau de dispersão da propriedade das cotas (incluindo e excluindo as cotas detidas por fundos geridos pela própria empresa); e (vii) o histórico de resgates dos fundos.

3.3.5. Ademais, a referida análise pode considerar ainda possíveis impactos atenuantes, agravantes e outras características do produto que possam influenciar no passivo, tais como, mas não limitado ao: (i) prazo de cotização; (ii) prazo de carência para resgate; (iii) taxa de saída; (iv) gates (limitadores do volume total de resgates); (v) limite estabelecido nos regulamentos sobre concentração do cotista; (vi) performance; (vii) fundos fechados para captação; (viii) captação líquida negativa relevante; (ix) possíveis influências das estratégias sobre o comportamento do passivo.

IV) Risco de concentração

3.4.1. Os limites de concentração previstos na regulamentação em vigor e nos regulamentos dos fundos geridos serão observados pela Sociedade, de acordo com a política de investimentos de cada fundo, estando o risco de concentração devidamente apresentado em cada um dos regulamentos, sendo que o percentual do patrimônio líquido de cada fundo alocado em cada contraparte será considerado na análise do risco de concentração.

V) Risco de crédito/contraparte

3.5.1. O Risco de Crédito consiste no risco dos emissores de títulos e valores mobiliários adquiridos pelos fundos sob gestão não cumprirem suas obrigações de pagamento tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com os fundos. Dessa forma, o Risco de Contraparte são as possíveis perdas proporcionadas pela impossibilidade de uma das partes cumprir obrigações referentes à negociação de títulos e valores mobiliários.

3.5.2. O gerenciamento do risco de crédito consiste: (i) no processo de identificação e avaliação de riscos existentes ou potenciais; (ii) do estabelecimento de limites consistentes com as estratégias de negócios e (iii) do seu efetivo monitoramento e controle.

3.5.3. A respeito dos ativos de crédito privado, a equipe de análise de crédito analisará os documentos da sociedade emissora do crédito visando avaliar sua capacidade em honrar as dívidas, considerando dados quantitativos e qualificativos. As informações, apesar de não se limitar, podem dizer respeito ao emissor, prazos, taxas, indexadores, estrutura, pulverização, garantia e demais condições, conforme o ativo a ser adquirido. Tais informações subsidiarão estudos técnicos, econômico-financeiros e mercadológicos, observado o caso concreto, unindo análises quantitativas e qualitativas.

3.5.4. Para a análise de crédito privado serão admitidos procedimentos que considerem os ativos de forma individual ou coletiva, observando, no mínimo a natureza e finalidade da transação, a quantidade, valor, prazo, análise de variáveis e montante global, vencimentos e atrasos, nos casos de aquisição de parcelas de operação. Já no que se refere à aquisição de ativos de crédito privado, cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

3.5.5. No campo das análises individuais, a Sociedade observará as seguintes características do devedor e garantidor:

- (i) a situação econômico-financeira;
- (ii) o grau de endividamento;
- (iii) a capacidade de geração de resultados;
- (iv) o fluxo de caixa;
- (v) administração e qualidade de controles;
- (vi) governança;
- (vii) pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- (viii) contingências;
- (ix) setor de atividade econômica;
- (x) limite de crédito; e
- (xi) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos ativos.

3.5.6. Quando se tratar de pessoa jurídica, serão consideradas adicionalmente as informações de seus controladores e as questões relacionadas ao seu conglomerado ou grupo econômico.

3.5.7. No campo das análises coletivas, a Sociedade utilizará modelos estatísticos para avaliação da base dos sacados e/ou devedores, considerando os fatores de agrupamento de riscos de crédito similares.

3.5.8. Os principais riscos aos quais o investimento estará exposto devem ser identificados pela Sociedade de acordo com a obtenção das informações necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo, tais como:

- (i) balanços anuais auditados;
- (ii) balancetes periódicos;
- (iii) rating, caso exista;
- (iv) características dos últimos créditos emitidos pela empresa;
- (v) organograma do grupo ou conglomerado que a empresa está inserida;
- (vi) fatos relevantes; e
- (vii) notícias da empresa ou do setor que possam ajudar na análise.

3.5.9. De maneira complementar aos documentos supramencionados, a Sociedade deverá ter acesso aos documentos pertencentes à operação e a seus acessórios que reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos de forma adequada e, quando cabível, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

3.5.10. A Sociedade deve realizar as ações necessárias para a reavaliação periódica da exequibilidade das garantias, e da qualidade dos principais devedores, emissores e garantidores, levando em consideração a relevância do crédito para a carteira do fundo e a relevância da garantia na avaliação do risco de crédito, enquanto o ativo permanecer na carteira do fundo de investimento gerido pela Sociedade. Todas as reavaliações são documentadas, e relatórios são produzidos considerando esta Política.

3.5.11. A Sociedade realiza o monitoramento das exposições a risco das operações de crédito. Esse monitoramento consiste no cadastro das características de diversos ativos, de modo a classificá-los por devedor, instrumento de crédito, operação, tipo de garantia, existência de coobrigados, alocação entre fundos, etc. Ademais, também é feita a precificação própria dos ativos. Dessa forma, torna-se possível o monitoramento da exposição ao risco de crédito e a verificação de seu enquadramento nos parâmetros estipulados pela Diretoria.

3.5.12. Caso seja identificada a perda ou mesmo a diminuição relevante da capacidade de o emissor honrar os pagamentos, e/ou as projeções inicialmente realizadas pela Sociedade não se concretizarem, a equipe de risco deverá acompanhar as providências tomadas pela equipe de gestão para fins de liquidação das posições à medida em que a liquidez e as condições de mercado permitirem, sendo envidados os melhores esforços para evitar prejuízos às carteiras.

CAPÍTULO IV **Desenquadramento das Carteiras**

4.1. Em havendo desenquadramento passivo aos limites de investimento das carteiras, o Diretor de Risco alertará o Diretor de Gestão, solicitando providências para o devido reenquadramento ou apresentando plano de reenquadramento, respeitado o melhor interesse dos investidores.

CAPÍTULO V **Revisão**

5.1. A aderência dos parâmetros utilizados nos sistemas e eficácia das métricas utilizadas devem ser revisadas anualmente, bem como sempre que necessária a adequação dos controles estabelecidos ou, ainda, quando a Sociedade detiver outras carteiras sob gestão.

5.2. A presente Política será revisada anualmente, salvo se os eventos mencionados demandarem ajustes em períodos menores.

5.3. A versão vigente do presente manual encontra-se disponível no site da Sociedade na internet, bem como registrada na ANBIMA, sendo encaminhada nova versão sempre que alterado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da alteração.