



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

ANEXO B À RESOLUÇÃO CVM Nº 161, DE 13 DE JULHO DE 2022

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

*Estabelece o conteúdo do Formulário de Referência dos Coordenadores de Ofertas Públicas
(informações prestadas com base nas posições de 31 de dezembro de 2024)*

COORDENADORES DE OFERTAS PÚBLICAS

1. Identificação das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário

1.1. O Diretor responsável pela Intermediação de Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários, o Sr. **BRUNO MENDONÇA DA FONSECA**, e o Diretor Responsável pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos, o Sr. **LUTFE MOHAMED YUNES** declaram, por meio desta, que:

- a) reviram o formulário de referência objeto do Anexo B à Resolução CVM nº 161; e
- 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 Sociedade.

São Paulo, 25 de março de 2025

BRUNO MENDONÇA DA FONSECA

LUTFE MOHAMED YUNES

2. Resiliência financeira

2.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:

2.1.1. Se o patrimônio líquido da instituição representa mais do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Conforme disposto nas Demonstrações Financeiras da Sociedade de 31/12/2024, a Sociedade possui patrimônio líquido superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

2.1.2. Se há recursos suficientes para cobrir os custos e os investimentos da sociedade com a atividade de intermediação de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

Conforme disposto nas Demonstrações Financeiras da Sociedade de 31/12/2024, a Sociedade possui estrutura financeira sólida, suficiente para cobrir os custos e os investimentos com a atividade de intermediação de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

3. Escopo de outras atividades

3.1. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de intermediação de ofertas públicas de valores mobiliários, destacando:

3.1.1. Os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades; e

A Sociedade também possui como objeto social a atividade de prestação de serviços de consultoria não regulada empresarial, notadamente na estruturação de instrumentos financeiros e societários para garantir o



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 161, DE 13 DE JULHO DE 2022

funding necessário à parte assessorada, incluindo o suporte ao cliente em operações de fusões e aquisições ou venda/compra de ativos estratégicos.

A Sociedade não identificou potenciais conflitos de interesses, com a atividade de coordenador de ofertas, pois são atividades intrinsecamente complementares, com vistas a oferecer uma gama mais ampla de serviços ao emissor de valores mobiliários.

Em havendo qualquer situação com potencial conflito será outorgada ampla transparência aos clientes, podendo, inclusive, a Sociedade deixar de ser remunerada por um dos serviços prestados ao cliente.

3.1.2. 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.

Não há sociedades controladoras, controladas ou coligadas. A Sociedade está sob controle comum da GROW REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. (CNPJ: 44.532.998/0001-40), empresa prestadora do serviço de gestão profissional de recursos de terceiros.

Os potenciais conflitos de interesses são identificados e administrados com o intuito de garantir a proteção das informações da seguinte forma:

(i) segregação do espaço físico, equipamentos, dados e arquivos magnéticos, com a separação das informações correspondentes e áreas de trabalho, bem como através da manutenção de procedimento que restrinja e possibilite a identificação dos colaboradores com acesso às informações somente necessárias ao exercício de suas respectivas atividades. Nesse sentido, as atividades de coordenação de ofertas e gestão de recursos de terceiros pela empresa ligada são desempenhadas de forma independente, segregada e autônoma;

(ii) segregação de equipe entre as atividades desempenhadas pelas sociedades;

(iii) Ademais, em termos fáticos operacionais, a GROW REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. (CNPJ: 44.532.998/0001-40) não detém fundos constituídos sob gestão, e ainda é pré-operacional, sem atividades empresariais que originem receita.

Adicionalmente, a Sociedade conta com a área de Compliance que é responsável pela análise da estrutura de Governança, de modo a monitorar potenciais conflitos e, conforme o caso, propor medidas mitigadoras de acordo com o disposto em suas políticas, manuais e procedimentos internos.

4. Grupo econômico.

4.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a instituição, indicando:

4.1.1. Controladores diretos e indiretos:

Controlador direto:

Caimi Franco Reis (CPF: 992.218.706-00)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 161, DE 13 DE JULHO DE 2022

Controladores Indiretos: Não há.
4.1.2. Controladas e coligadas:
Não há.
4.1.3. Participações da instituição em sociedades do grupo:
Não há.
4.1.4. Participações de sociedades do grupo na instituição:
Não há.
4.1.5. Sociedades sob controle comum:
GROW REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. (CNPJ: 44.532.998/0001-40)
4.2. Caso a instituição deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a sociedade, desde que compatível com as informações apresentadas no item 4.1.
N/A. A Sociedade entende não haver necessidade de inclusão de organograma.
5. Regras, procedimentos e controles internos.
5.1. Descrever as regras para o tratamento de soft dólar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens etc.
É estritamente proibido o recebimento ou oferecimento de entretenimento, presentes, cursos, viagens ou demais benefícios de qualquer valor a/de funcionários públicos, pessoas ou organizações particulares ou públicas. Em caráter excepcional, nos casos de pessoas ou entidades que possuam relacionamento comercial com a Sociedade, é permitido o recebimento de presentes em valor de até R\$ 500,00 (quinhentos reais), conforme expressamente previsto no Código de Ética e Conduta adotado internamente.
5.2. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados.
A Sociedade conta com um Plano de Continuidade de Negócios, cuja ativação consiste no acesso aos dados e informações necessárias ao desempenho das respectivas atividades, através de local diverso da sede social. Dentre as soluções apresentadas estão: backup on time na nuvem e acesso remoto aos e-mails e arquivos, através da senha de acesso.
5.3. Endereço da página do coordenador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 11 da Resolução CVM 161.
https://growinvest.com.br/compliance/
5.4. Em relação aos diretores responsáveis pela intermediação de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, fornecer:
5.4.1. Currículo, contendo as seguintes informações:
a. cursos concluídos;
Bacharel em Administração, focado em finanças e controle pela UFRJ – Universidade Federal do Rio de Janeiro (2015);
b. aprovação em exame de certificação profissional (opcional)
Não há.
c. principais experiências profissionais durante os últimos 5 (cinco) anos, indicando:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 161, DE 13 DE JULHO DE 2022

• nome da instituição:
GROW REAL ASSETS CAPITAL LTDA.
• cargo e funções inerentes ao cargo:
Sócio e Diretor de Intermediação: responsável pela atividade de coordenação de ofertas, originação e execução de mandatos de assessoria da empresa.
• atividade principal da instituição na qual tais experiências ocorreram:
Consultoria em gestão empresarial e coordenação de ofertas.
• datas de entrada e saída do cargo
Setembro/2020 - presente.
• nome da instituição
Brookfield Financial
• cargo e funções inerentes ao cargo
Parte do time de originação e execução dos mandatos da assessoria financeira (M&A, estruturação de CRI, fundos, venda de ativos, levantamento de recursos, etc)
• atividade principal da instituição na qual tais experiências ocorreram
Consultoria em gestão empresarial
• datas de entrada e saída do cargo
Junho/2013 – Agosto/2020
5.5. Em relação ao diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução, fornecer:
5.5.1. Currículo, contendo as seguintes informações:
a. Cursos concluídos:
Bacharel em Direito pela PUC/SP (1999); Especialista em Direito da Economia e da Empresa pela FGV/SP (2002); Especialista em Reestruturação Societária, Sucessória e Tributária pela FGV/SP (2011); Curso Preparatório de Compliance pela Legal, Ethics and Compliance – LEC (2016); e Mestre em Direito Comercial na PUC/SP (2023).
b. Aprovação em exame de certificação profissional (opcional)
Não há.
c. Principais experiências profissionais durante os últimos 5 (cinco) anos, indicando:
• nome da instituição
GROW REAL ASSETS CAPITAL LTDA.
• cargo e funções inerentes ao cargo
Sócio e Diretor de Compliance e PLD, responsável pelos controles internos da Sociedade, bem como pela coordenação dos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro.
• atividade principal da instituição na qual tais experiências ocorreram
Consultoria em gestão empresarial e coordenação de ofertas.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 161, DE 13 DE JULHO DE 2022

• datas de entrada e saída do cargo
Agosto/2023 - presente.
• nome da instituição:
Grow Real Estate Investments Ltda.
• cargo e funções inerentes ao cargo:
Sócio e Diretor de Compliance, Risco e PLD, responsável pelos controles internos da Sociedade, identificação e monitoramento dos riscos operacionais e das carteiras sob gestão, bem como pela coordenação dos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro.
• atividade principal da instituição na qual tais experiências ocorreram:
Gestão profissional de recursos de terceiros
• datas de entrada e saída do cargo:
Dezembro/2021 - presente.
• nome da instituição:
Rocha & Baptista Advogados
• cargo e funções inerentes ao cargo:
Sócio: responsável pela consultoria na área societária e contratos.
• atividade principal da instituição na qual tais experiências ocorreram:
Escritório de advocacia contenciosa e consultiva
• datas de entrada e saída do cargo:
Novembro/2018 a presente
5.6. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para intermediação de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, incluindo:
5.6.1. Quantidade de profissionais envolvidos na atividade de intermediação, discriminando os números de (i) sócios, (ii) empregados e colaboradores e (iii) terceirizados
Sócios: 1 (um). Empregados e colaboradores: 1 (um).
5.6.2. Principais sistemas de informação, rotinas e procedimentos envolvidos.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 161, DE 13 DE JULHO DE 2022

As rotinas e procedimentos envolvidos no processo de estruturação e intermediação de ofertas públicas consiste no monitoramento do mercado, a fim de identificar potenciais clientes emissores, através do acompanhamento de informações especializadas e gestão de contatos com investidores. Essas rotinas incluem o processo de conhecimento de emissores e tomadores, análise dos ativos e contratos envolvidos no processo de estruturação dos valores mobiliários e coordenação do processo de oferta.

São utilizados no apoio às análises os seguintes veículos de informação:

SiiLA – Plataforma de dados do mercado imobiliário, como: especificações técnicas de ativos, estatísticas de mercado, dados de operacionais de ativos, dados de transações, entre outros;

Valor Econômico – Jornal por assinatura;

Clube FII – Plataforma de dados do mercado imobiliário voltada principalmente para fundos imobiliários (cotações, valor patrimonial, vacância, liquidez etc);

JP Morgan/ XP/Itaú/BTG/Suno – Relatórios de analistas de investimento sobre o Mercado financeiro em geral e sobre o Mercado imobiliário em particular.

Pacote Office – A Equipe de Coordenação utiliza planilhas proprietárias desenvolvidas em Excel e a formalização de documentos e relatórios desenvolvidos em processador de texto Word ou processador de apresentação PowerPoint.

6. Estatísticas sobre ofertas realizadas no ano calendário anterior na qualidade de coordenador.

6.1. Número de ofertas destinadas ao público em geral, discriminando o nome e o CNPJ dos emissores, bem como o tipo de valor mobiliário emitido e montante da oferta, em reais.

Zero ofertas

6.2. Número de ofertas destinadas a investidores qualificados, exceto profissionais, discriminando o nome e o CNPJ dos emissores, bem como o tipo de valor mobiliário emitido e montante da oferta, em reais.

Zero ofertas

6.3. Número de ofertas destinadas a investidores profissionais, discriminando o nome e o CNPJ dos emissores, bem como o tipo de valor mobiliário emitido e montante da oferta, em reais.

Zero ofertas

Página de assinaturas



Lutfe Yunes
176.318.638-57
Signatário



Bruno Fonseca
144.715.577-77
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 25 mar 2025
14:09:42 |  | Caimi Reis criou este documento. (Empresa: Grow Real Estate, Email: contato@growinvest.com.br) |
| 26 mar 2025
10:06:33 |  | Bruno Mendonça da Fonseca (Email: bruno.fonseca@growinvest.com.br, CPF: 144.715.577-77) visualizou este documento por meio do IP 187.35.189.227 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil |
| 26 mar 2025
10:06:34 |  | Bruno Mendonça da Fonseca (Email: bruno.fonseca@growinvest.com.br, CPF: 144.715.577-77) assinou este documento por meio do IP 187.35.189.227 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil |
| 25 mar 2025
19:31:46 |  | Lutfe Mohamed Yunes (Email: lutfe.yunes@growinvest.com.br, CPF: 176.318.638-57) visualizou este documento por meio do IP 189.120.76.57 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil |
| 25 mar 2025
19:32:05 |  | Lutfe Mohamed Yunes (Email: lutfe.yunes@growinvest.com.br, CPF: 176.318.638-57) assinou este documento por meio do IP 189.120.76.57 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil |

