

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	19
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	39
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	43
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	45
Características da Oferta	45
A Oferta	45
Autorização	45
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta	45
Lote Adicional	45
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	46
Regime de distribuição das Cotas	47
Preço de Emissão ou Preço de Subscrição	47
Forma de subscrição e integralização	47
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	47
Características, vantagens e restrições das Cotas	48
Público Alvo da Oferta	48
Destinação dos recursos	49
Descrição dos Imóveis e do Empreendimento	50
As Suítes	51
Contrato de Promessa de Compra e Venda	58
Contrato de Locação	60
Valor do aluguel	61
Opções de compra e venda dos Imóveis	63
Pedidos de Reserva	63
Período de Distribuição	64
Procedimento de Coleta de Intenções	64
Registro da Oferta	64
Plano de Distribuição	64
Oferta Não Institucional	66
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	68
Oferta Institucional	69
Critério de colocação da Oferta Institucional	70
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	70
Procedimento de Alocação e liquidação da Oferta	71
Formador de Mercado	72
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	72
Negociação e custódia das Cotas na B3	73
Inadequação de investimento	74
Contrato de Distribuição	74
Regime de distribuição das Cotas	74
Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições	

Participantes da Oferta	75
Data de Liquidação	75
Instituições Participantes da Oferta	75
Cronograma indicativo da Oferta	77
Demonstrativo dos custos da Oferta	78
Outras informações	79
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	81
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	81
4. FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA	83
Base Legal	85
Duração	85
Público Alvo	85
Objeto	85
Política de investimentos	85
Panorama da Hotelaria de São Paulo	86
Tese de Investimento	89
Características do Fundo	90
Panorama dos Fundos Imobiliários	90
Demonstrações Financeiras e auditoria	92
Assessoria do Consultor - HotelInvest	92
Remuneração do Administrador, da REC e dos demais prestadores de serviços	93
Taxa de Administração	93
Política de distribuição de resultados	93
Política de divulgação de Informações	94
Perfil do Administrador	94
Perfil do Coordenador Líder	94
Perfil da REC	95
Estratégia de gestão do Fundo	97
Processo de Investimento	97
Estratégia de Investimento	97
Perfil do Consultor	97
Principais executivos do Consultor	98
Cinco Principais Fatores de Riscos	98
Riscos de mercado	98
Risco de liquidação do Fundo na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta	98
Risco de baixa ocupação dos Imóveis	98
Riscos relacionados à pandemia de COVID-19	99
Riscos de mercado nacional	99
5. FATORES DE RISCO	101
FATORES DE RISCO	103
I. Riscos de mercado	103
II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta	103
III. Risco de não concretização da Oferta	104
IV. Risco de falha de liquidação pelos Investidores	104

V.	Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais.	104
VI.	Risco de liquidação do Fundo na hipótese de não colocação do montante mínimo da oferta	104
VII.	Riscos de mercados internacionais.....	104
VIII.	Riscos de mercado nacional	105
IX.	Riscos institucionais	105
X.	Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.	106
XI.	Participação de pessoas vinculadas na Oferta	106
XII.	Risco de crédito	106
XIII.	Riscos relacionados à liquidez das Cotas.....	106
XIV.	Risco de liquidez da carteira do Fundo.....	107
XV.	Risco de mercado das Cotas do Fundo	107
XVI.	Risco de liquidação do Fundo	107
XVII.	Risco relativo à não substituição do Administrador ou da REC.....	107
XVIII.	Riscos tributários.....	107
XIX.	Risco do não pagamento do Aluguel Mínimo	108
XX.	Riscos relacionados à pandemia de COVID-19.....	108
XXI.	Risco de crédito da Promitente Vendedora/Locatária, quanto ao pagamento do Aluguel Mínimo	109
XXII.	Risco de Questionamento Estrutural.....	109
XXIII.	Risco de baixa ocupação dos Imóveis.....	109
XXIV.	Risco relativo à ausência de “habite-se” e licença de funcionamento para os Imóveis.....	109
XXV.	Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Empreendimento	109
XXVI.	Risco de Despesas Extraordinárias Não Cobertas pela incorporadora.....	110
XXVII.	Risco de não verificação das condições precedentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda e rescisão	110
XXVIII.	Risco do processo de aquisição dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos da Oferta.	110
XXIX.	Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....	110
XXX.	Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo.	111
XXXI.	Riscos relativos à aquisição de imóveis	111
XXXII.	Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	111
XXXIII.	Risco de Distribuição Parcial e aquisição parcial dos Imóveis.....	112
XXXIV.	Risco de extinção do Contrato de Locação	112
XXXV.	Risco de rescisão do Contrato de Administração Hoteleira.....	112
XXXVI.	Risco relativo à não substituição da Rosewood como administradora do hotel.....	112
XXXVII.	Risco de concentração da carteira do Fundo.....	112
XXXVIII.	Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos ao Empreendimento, o que poderá dificultar o desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas nos Imóveis	113

XXXIX.	Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças do Empreendimento e dos Imóveis alvo da Oferta.	113
XL.	Riscos associados ao tombamento dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos da Oferta, bem como a termos de compromisso celebrados pelo incorporador com o Poder Público	113
XLI.	Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	114
XLII.	Risco regulatório	114
XLIII.	Risco jurídico	114
XLIV.	Risco da morosidade da justiça brasileira	114
XLV.	Risco de governança	115
XLVI.	Risco operacional	115
XLVII.	Risco relativo à concentração e pulverização.....	115
XLVIII.	Risco de potencial conflito de interesse	115
XLIX.	Risco de desempenho passado	116
L.	Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.	116
LI.	Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	116
LII.	Risco de diluição	116
LIII.	Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa	116
LIV.	Riscos de prazo	116
LV.	Risco de disponibilidade de caixa	116
LVI.	Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	117
LVII.	Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	117
LVIII.	Risco de desenquadramento passivo involuntário	117
LIX.	Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento	117
LX.	Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo	117
LXI.	Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade.....	118
LXII.	Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	118
LXIII.	Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	118
LXIV.	Riscos do uso de derivativos.....	118
LXV.	Riscos relativos aos Imóveis-Alvo.....	118
LXVI.	Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	119
LXVII.	Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	119
LXVIII.	Riscos relativos ao setor imobiliário	120
LXIX.	Riscos relativos à rentabilidade do investimento	124
LXX.	Propriedade das Cotas e não dos Imóveis-Alvo	124
LXXI.	Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.....	124
LXXII.	Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	124
LXXIII.	Não existência de garantia de eliminação de riscos	125
	Informações contidas neste Prospecto Preliminar.	125
	Demais riscos	125

6.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	127
I.	Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	129
	A) IOF/Títulos.....	129
	B) IOF/Câmbio.....	129
	C) IR	129
	(i) Cotistas residentes no Brasil	129
	(ii) Cotistas residentes no exterior	130
II.	Tributação aplicável ao Fundo	131
	A) IOF/Títulos.....	131
	B) IR	131
	C) Outras considerações	131
7.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	133
	Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	135
	Relacionamento do Administrador com a REC	135
	Relacionamento do Administrador com o Escriturador.....	135
	Relacionamento do Administrador com o Custodiante	135
	Relacionamento do Administrador com o Consultor	136
	Relacionamento do Coordenador Líder com a REC	136
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	136
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor	136
	Relacionamento do Coordenador Líder e do Custodiante	136
	Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	137
	Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	137
	Relacionamento do Auditor Independente com a REC	137
	Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor	137
	Relacionamento do Auditor Independente com o Custodiante	137

ANEXOS

ANEXO I	- Instrumento de Constituição do Fundo	141
ANEXO II	- Ato do Administrador.....	145
ANEXO III	- Regulamento Vigente do Fundo	253
ANEXO IV	- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ..	299
ANEXO V	- Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	303
ANEXO VI	- Estudo de Viabilidade	307
ANEXO VII	- Laudo de Avaliação	323
ANEXO VIII	- Informe Anual do Fundo - Anexo 39-V da Instrução CVM 472.....	425
ANEXO IX	- Cópia do Contrato de Gestão	431
ANEXO X	- Cópia do Contrato de Consultoria	461

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

“ <u>Administrador</u> ”	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 8.695, expedido em 20 de março de 2006.
“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“ <u>Aplicação Mínima Inicial</u> ” ou “ <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> ”	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
“ <u>Assembleia Geral Extraordinária</u> ”	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
“ <u>Assembleia Geral Ordinária</u> ”	A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
“ <u>Ativos Alvo</u> ”	Significam os Imóveis-Alvo, as Participações Societárias, CRI, Cotas de FII, em conjunto com outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

<u>“Ativos de Renda Fixa”</u>	Significam os títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472, para atender suas necessidades de liquidez, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor e no Regulamento.
<u>“Ato do Administrador”</u>	O “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Brick 23” datado de 23 de setembro de 2020, o qual foi retificado e ratificado por meio do “Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Brick 23”, celebrado em 30 de outubro de 2020 (ambos dispensados de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil), por meio do qual foi aprovada, entre outros, a 1ª Emissão e a Oferta.
<u>“Auditor Independente”</u>	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado em 4 de novembro de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“Capital Máximo Autorizado”</u>	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Art. 9º do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
<u>“Carta Convite”</u>	É a carta convite por meio da qual as Instituições Contratadas irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<u>“Carteira”</u>	A carteira de investimentos do Fundo.
<u>“CMN”</u>	Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“Código Civil”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
“ <u>Consultor</u> ”	a HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.912, Conjunto 17L, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.558.771/0001-97.
“ <u>Contrato de Administração Hoteleira</u> ”	Significa o “Contrato de Administração Hoteleira” datado de 13 de dezembro de 2013, celebrado entre a Locatária e a Rosewood Hotéis e Resorts do Brasil Ltda. (na qualidade de sucessora da Rosewood Hotels and Resorts L.L.C.), conforme aditado de tempos em tempos.
“ <u>Contrato de Consultoria</u> ”	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços” a ser celebrado entre a REC, como contratante, e o Consultor, como contratado, com a interveniência e anuência do Fundo, representado pelo Administrador.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	Significa o “Contrato de Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário - REC Hotelaria”, celebrado entre Coordenador Líder, o Fundo, representado pelo Administrador, e a REC, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
“ <u>Contrato de Locação</u> ”	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis” a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Locatário, que tem por objeto a locação dos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos líquidos da Oferta.
“ <u>Contrato de Promessa de Compra e Venda</u> ”	Significa o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis” a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Promitente Vendedora, que tem por objeto a promessa de alienação dos Imóveis para o Fundo.
“ <u>Coordenadores Contratados</u> ”	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder a participar da coordenação da Oferta e para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, que tenham celebrado um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
“ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>Genial</u> ”	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.

<u>“Corretoras Contratadas”</u>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão que, por si ou por meio da B3, conforme mandato outorgado à B3 na Carta Convite tenha celebrado um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<u>“Cotas”</u>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão).
<u>“Cotas da Primeira Emissão”</u>	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
<u>“Cotas de FII”</u>	São cotas de outros fundos de investimento imobiliários, que podem integrar os Ativos-Alvo, para fins da política de investimento do Fundo.
<u>“Cotas do Lote Adicional”</u>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<u>“CRI”</u>	São certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e, para fins de aquisição pelo Fundo, que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
<u>“Critérios de Restituição de Valores”</u>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.
<u>“Custodiante”</u>	O BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
<u>“Data de Liquidação”</u>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 77 deste Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.

“ <u>DDA</u> ”	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
“ <u>Decreto nº 6.306/07</u> ”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	a distribuição parcial das cotas da Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
“ <u>Empreendimento</u> ”	empreendimento imobiliário de alto padrão a ser desenvolvido no imóvel situado na Alameda Rio Claro, nº 190, no bairro Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, para uso misto, denominado “Condomínio Cidade Matarazzo”, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 da matrícula mencionada acima, composto pelo Subcondomínio Mall, Subcondomínio Hotel, Subcondomínio Office e Subcondomínio Estacionamento.
“ <u>Escriturador</u> ”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”	É o estudo de viabilidade elaborado pela REC para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto.
“ <u>FII</u> ” ou “ <u>Fundo de Investimento Imobiliário</u> ”	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
“ <u>Fundo</u> ”	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 35.652.306/0001-07.
“ <u>Formador de Mercado</u> ”	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para essa primeira emissão não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

<u>“Gestor”</u> ou <u>“REC”</u>	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.828.968/0001-43.
<u>“Governo”</u>	Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Imóveis”</u>	Significam, quando referidos em conjunto e indistintamente, os Imóveis-Alvo a serem adquiridos com os recursos líquidos da Oferta, quais sejam as 28 (vinte e oito) <i>exclusive branded suites</i> indicadas na Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 49 deste Prospecto, localizadas no Subcondomínio Hotel do Empreendimento, a serem objeto de exploração da atividade hoteleira, com alto padrão de qualidade, sob a bandeira da Rede Rosewood Global, mediante celebração do Contrato de Locação.
<u>“Imóveis-Alvo”</u>	Significa os imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo, quais sejam, imóveis com destinação hoteleira localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes do Código Civil.
<u>“Instituições Contratadas”</u>	São os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas quando mencionados em conjunto.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<u>“Instrução CVM 472”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
<u>“Instrução CVM 494”</u>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
<u>“Instrução CVM 505”</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011.
<u>“Instrução CVM 516”</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<u>“Instrução CVM 539”</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
<u>“Instrução CVM 555”</u>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.
<u>“Investidores”</u>	Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.

“ <u>Investidores Institucionais</u> ”	Significam os investidores institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, que formalizem suas intenções de investimento direcionada ao Coordenador Líder, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”	Significam investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
“ <u>Investimentos Temporários</u> ”	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido anualmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IPTU</u> ”	Imposto Predial e Territorial Urbano.
“ <u>IR</u> ”	Imposto de Renda.
“ <u>ISM</u> ”	Significa a ISM GERENCIADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME nº 24.649.197/0001-52.

<u>“Laudo de Avaliação”</u>	Significa o laudo de avaliação dos Imóveis que acompanha este Prospecto como seu Anexo VIII.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<u>“Lei nº 9.779/99”</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<u>“Locatária”</u> ou <u>“Promitente Vendedora”</u>	A BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.051.345/0001-53, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itapeva, 538, 12º andar, Bela Vista, CEP 01332-000.
<u>“Lote Adicional”</u>	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), correspondente a 310.000 (trezentas e dez mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e da REC, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<u>“Montante Captado na Oferta”</u>	Significa, para fins de cálculo do Aluguel Mínimo, o montante captado pelo Fundo no âmbito da Oferta, conforme valores divulgados no Anúncio de Encerramento.
<u>“Montante Inicial da Oferta”</u>	Montante inicial de até R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<u>“Montante Mínimo da Oferta”</u>	O volume mínimo da Oferta será de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas.
<u>“Cotas”</u>	Inicialmente, 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<u>“Oferta”</u>	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<u>“Oferta Institucional”</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.

<u>"Oferta Não Institucional"</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<u>"Participação Societária"</u>	Significa as quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis-Alvo.
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>"Pedido de Reserva"</u>	<p>Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p> <p>Em observância ao disposto no art. 45 da Instrução CVM 400, é admitido o recebimento das reservas para subscrição das Cotas, vez que (i) esse fato está previsto neste Prospecto, (ii) foi requerido o registro da distribuição em 25 de setembro de 2020, e (iii) haverá disponibilização de prospecto preliminar aos Investidores, a ser divulgado conforme cronograma indicativo da Oferta. O recebimento das reservas será efetuado de acordo com o previsto neste Prospecto, não sendo exigido depósito em dinheiro do montante reservado.</p> <p>Os Pedidos de Reserva serão automaticamente convolados em pedidos de subscrição, para fins do aceite da Oferta.</p>
<u>"Período de Distribuição"</u>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

“Período de Reserva”

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 11 de novembro de 2020 (inclusive) e 9 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 77 deste Prospecto.

“Pessoas Ligadas”

Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da REC, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da REC ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da REC ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Pessoas Vinculadas”

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, da REC ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A**

**SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO
“PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA
PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO.**

<u>“Plano de Distribuição”</u>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição”, na página 64 deste Prospecto.
<u>“Preço de Emissão”</u> ou <u>“Preço de Subscrição”</u>	O Preço de Emissão de cada Cota equivalente a R\$100,00 (cem reais).
<u>“Preço de Aquisição dos Imóveis”</u>	O preço de aquisição dos Imóveis pelo Fundo, equivalente a R\$ 139.281.789,00 (cento e trinta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil, setecentos e oitenta e nove reais).
<u>“Primeira Emissão”</u>	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Procedimento de Alocação”</u>	É o procedimento de alocação dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das intenções de investimento dos Investidores Institucionais, a ser realizado após a obtenção do registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.
<u>“Procedimento de Coleta de Intenções”</u>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas cotas da Emissão, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA.
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA.
<u>“Prospecto”</u>	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<u>“Público Alvo da Oferta”</u>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

“Regulamento”

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada por meio do Ato do Administrador.

“Reserva de Contingência”

Significa a reserva que poderá ser constituída, nos termos do Art. 13º, §3º do Regulamento, para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão compor o valor da Reserva de Contingência.

“Subcondomínio Hotel”

Significa o Subcondomínio Hotel do Empreendimento, que, conforme descrito no respectivo memorial de incorporação, é composto por 46 (quarenta e seis) unidades hoteleiras, que representam a totalidade do “Hotel Palácio”, 100 (cem) unidades autônomas hoteleiras, 87 (oitenta e sete) unidades autônomas “Suítes”, tais como os Imóveis, e 4 (quatro) unidades autônomas “Escritório Mata Atlântica”, situados na Torre Mata Atlântica.

“Taxa de Administração”

Tem o significado atribuído na página 93 deste Prospecto.

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”

Significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituições Contratadas.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 103 a 125 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.
Gestor	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, foram aprovados por meio do Ato do Administrador.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 46 deste Prospecto.
Montante Mínimo da Oferta	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão prioritariamente destinados à aquisição dos Imóveis, que se encontram em fase avançada de negociação e diligência imobiliária, os quais foram selecionados pela REC de forma ativa e discricionária. Em caso de Distribuição Parcial, as cotas não colocadas serão canceladas e os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, à aquisição parcial dos Imóveis que melhor atendam aos objetivos do Fundo, sendo que na hipótese de captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo deverá aplicar os recursos líquidos na aquisição das Suítes 748

e 848. Considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, de acordo com as recomendações da REC, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta que não forem aplicados na aquisição de Imóveis, em outros Ativos Alvo, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 49 deste Prospecto.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou a REC; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da REC; (c) empresas ligadas ao Administrador ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Preço de Emissão ou Preço de Subscrição por Cota	R\$100,00 (cem reais) por Cota.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.</p> <p>O Investidor terá a faculdade de, no ato de aceitação da Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição, ao menos, (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, neste caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das cotas objeto do Pedido de Reserva ou boletim de subscrição, se houver, ou (b) uma proporção entre a quantidade das cotas da Emissão efetivamente distribuídas e a quantidade das cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das cotas objeto do Pedido de Reserva ou boletim de subscrição, se houver, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos</p>

incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às cotas, conforme o disposto nos subitens “(i)” e “(ii)” acima.

Caso o Investidor indique o item (ii)(b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA” NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 45 e seguintes deste Prospecto.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e da REC, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), correspondente a 310.000 (trezentas e dez mil) Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das Instituições Contratadas. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Procedimento de Coleta de Intenções

Haverá Procedimento de Coleta de Intenções no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Serão aceitos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas da Emissão junto aos Investidores que sejam

considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO.

Período de Distribuição

O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, ressalvado o disposto em relação ao Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial.

Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 64 deste Prospecto.

Pedido de Reserva

Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Os Pedidos de Reserva não cancelados até a data de registro da Oferta serão automaticamente convolados em pedidos de subscrição após o registro da Oferta.

Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.

Em observância ao disposto no art. 45 da Instrução CVM 400, é admitido o recebimento das reservas para subscrição das Cotas, vez que (i) esse fato está previsto neste Prospecto, (ii) foi requerido o registro da distribuição em 25 de setembro de 2020, e (iii) haverá disponibilização de prospecto preliminar aos Investidores, a ser divulgado conforme cronograma indicativo da Oferta. O recebimento das reservas será efetuado de acordo com o previsto neste Prospecto, não sendo exigido depósito em dinheiro do montante reservado.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 11 de novembro de 2020 (inclusive) e 9 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 77 deste Prospecto.

Imóveis

28 (vinte e oito) *exclusive branded suites* do Subcondomínio Hotel do Empreendimento, localizado no Município de São Paulo, conforme características indicadas a Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos” na página 49 deste Prospecto, as quais estão em fase avançada de negociação e diligência imobiliária.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas

que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 465.000 (quatrocentas e sessenta e cinco mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a REC, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 66 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, da REC ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

NA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL NÃO SERÃO CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO, EM NENHUMA HIPÓTESE, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DO COORDENADOR LÍDER E DO FUNDO.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 66 deste Prospecto.

Investidores Institucionais

Significam os investidores institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização,

investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, que formalizem suas intenções de investimento direcionada ao Coordenador Líder, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos a serem previstos neste Prospecto.

Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional" na página 69 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as intenções de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO.

	<p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p>
<p>Taxa de ingresso e taxa de saída Escriturador</p>	<p>Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.</p> <p>O Administrador, conforme acima qualificado.</p>
<p>Registro da Oferta</p>	<p>A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 25 de setembro de 2020.</p>
<p>Negociação e Custódia das Cotas na B3</p>	<p>As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
<p>Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta</p>	<p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Observado o disposto no item 26 do Ofício-Circular nº 01/2020 da SRE e no art. 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação somente ocorrerá após a obtenção do registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.</p>

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Contratadas ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção “Alocação e Liquidação da Oferta” na página 71 deste Prospecto.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta que seja formulado pelo Coordenador Líder. Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia de condição da Oferta estabelecida previamente, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o pleito de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação

anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação da Oferta, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida sua manutenção em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua intenção de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

**Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor
Inadequação de investimento**

10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor.

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem o resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 101 a 125 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 125 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à REC, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 79 deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 25 de setembro de 2020.

Por se tratar da sua primeira emissão de Cotas, o Fundo ainda não dispõe de informações referentes à sua situação financeira, como demonstrações financeiras, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, exceto pelas informações exigidas no informe anual de que trata o Anexo 39-V (que acompanha este Prospecto como seu Anexo VIII), no que couber, por se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Caso ao longo do Período de Distribuição haja divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Administrador e o Coordenador Líder se comprometem a inserir ou atualizar no Prospecto as respectivas informações, especialmente as descritas nos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, quais sejam, demonstrações financeiras com os respectivos pareceres dos auditores independentes e relatórios da administração, relativas aos três últimos exercícios sociais encerrados, e as últimas informações trimestrais, as quais serão, nos termos da regulamentação aplicável, anexadas ao Prospecto ou a ele incorporadas por referência indicando a página na rede mundial de computadores na qual possam ser consultadas.

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto e o Regulamento anexo a este antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas. Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto, incluindo o Regulamento anexo a este, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-2513

E-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com

/ OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, em seguida pesquisar por “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e então, localizar o documento);

- Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Att: Sr. Pedro Sene

Praia de Botafogo, 228, sala 907Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22250-040

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br (neste *website*, clicar em “ONDE INVESTIR” (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em “Oferta Pública”, e em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria”- Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, localizar o documento requerido).

- Gestor

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia

CEP 04552-040, São Paulo, SP

At.: Marcos Ayala

Telefone: (11) 4040-4443

E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com/ol-rec@rec-gestao.com

Website: <https://www.rec-gestao.com>, (neste *website* clicar em “Fundos”, em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e, então, localizar o documento desejado).

- CVM:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria”, e, então, localizar o documento desejado);

- Fundos.net:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o documento desejado).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: 11 3383-2513 E-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com / OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim, nº 373 - 4º andar São Paulo, SP CEP: 04571-050 At.: Produtos Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br Website: www.genialinvestimentos.com.br
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, n. ° 501, 5º, 6º e 7º andares Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Sra. Carolina Cury Maia Costa Tel.: (11) 3383-2715 Fax: (11) 3383-3100 E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Gestor	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo, SP At.: Marcos Ayala Telefone: (11) 4040-4443 E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com/ol-rec@rec-gestao.com Website: www.rec-gestao.com
Consultor	HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.912, Conjunto 17L CEP 01.451-000, São Paulo, SP At.: Diogo Canteras Tel.: (11) 3093 2743 E-mail: contato@hotelinvest.com.br Website: www.hotelinvest.com.br

Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Assessores Legais	FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar CEP: 04552-040, São Paulo, SP At.: Fernanda Amaral / Lucas Peres Telefone: (11) 3728-8100 E-mail: famaral@freitasleite.com.br / lperes@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br
Auditor Independente do Fundo	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Tel.: (11) 2573-3290 At.: Sr. Rui Borges E-mail: rui.borges@br.ey.com Website: https://www.ey.com/pt_br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

Trata-se de Oferta das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Autorização

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 23*”, celebrado pelo Administrador em 1 de novembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, em 4 de novembro de 2019, sob o nº 1380253.

Posteriormente, o Administrador, por meio do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Brick 23*”, celebrado em 23 de setembro de 2020, e retificado e ratificado por meio do “*Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Brick 23*”, celebrado em 30 de outubro de 2020 (ambos dispensados de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil), aprovou a atual versão do Regulamento, a alteração da denominação do Fundo para “*Fundo de Investimento Imobiliário - REC Hotelaria*”, a contratação da REC Gestão de Recursos S.A. (CNPJ nº 22.828.968/0001-43) para prestar os serviços de gestão de carteira do Fundo, a Primeira Emissão, a Oferta Pública e a contratação do Coordenador Líder.

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e Corretoras Contratados, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao Preço de Subscrição de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e da REC, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento do Procedimento de Coleta de Intenções, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das Instituições Contratadas. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Primeira Emissão por ele subscritas; ou (2) receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Primeira Emissão objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Primeira Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da intenção de investimento, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínima da Oferta, mas não correspondente ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação de cancelamento das Cotas.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco de não concretização da Oferta”, na página 104 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Emissão ou Preço de Subscrição

O Preço de Emissão ou Preço de Subscrição no valor de R\$100,00 (cem reais), foi aprovado pelo Ato do Administrador, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou a REC; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da REC; (c) empresas ligadas ao Administrador ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, transcrito acima nas "Definições" página 7 deste Prospecto.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 101 a 125 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão prioritariamente destinados à aquisição dos Imóveis, que se encontram em fase avançada de negociação e diligência imobiliária, os quais foram selecionados pela REC de forma ativa e discricionária. As principais características dos Imóveis encontram-se descritas na Seção "Descrição dos Imóveis e do Empreendimento" abaixo e no Estudo de Viabilidade.

Em caso de Distribuição Parcial, as cotas não colocadas serão canceladas. Nesse caso, nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda, a Promitente Vendedora poderá, a seu exclusivo critério, decidir se pretende dar continuidade à venda dos Imóveis para o Fundo. O Administrador e o Gestor envidarão seus melhores esforços para negociar com a Promitente Vendedora para que o Fundo, a partir dos recursos líquidos da presente Oferta, adquira os Imóveis que melhor atendam aos objetivos do Fundo. Caso a Promitente Vendedora decida descontinuar a venda dos Imóveis para o Fundo em decorrência da não colocação do Montante Inicial da Oferta, ou haja saldo não aplicado na aquisição dos Imóveis após o pagamento do Preço de Aquisição, os recursos remanescentes serão aplicados pelo Administrador, consoante orientação do Gestor, em Ativos Alvo, nos termos da Política Investimento do Fundo descrita no Regulamento. **Vide os Fatores de Risco "Risco de Distribuição Parcial e aquisição parcial dos Imóveis", constante na página 112 deste Prospecto Preliminar.**

Sem prejuízo da possibilidade de novas emissões de cotas do Fundo, nos termos do Regulamento, na data deste Prospecto, não há outras formas de captação previstas para atingir o objetivo de adquirir a totalidade dos Imóveis.

O preço certo e ajustado de aquisição da totalidade dos Imóveis é de R\$ 139.281.789,00 (cento e trinta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil, setecentos e oitenta e nove reais, conforme especificação do preço por Imóvel (suíte) contida no quadro abaixo:

Suíte nº	Tipo	Área (m ²)	Quartos	Preço
445	Simplex	132,8	1	R\$ 5.059.680
446	Simplex	135,5	1	R\$ 5.162.550
448	Simplex	119,2	1	R\$ 4.541.520
450	Simplex	139,0	1	R\$ 5.297.424
545	Simplex	142,1	1	R\$ 5.412.867
546	Simplex	135,5	1	R\$ 5.162.550
548	Simplex	119,2	1	R\$ 4.541.520
550	Simplex	137,9	1	R\$ 5.253.609
645	Simplex	141,8	1	R\$ 5.402.199
646	Simplex	135,5	1	R\$ 5.162.550

650	Simplex	137,6	1	R\$	5.242.941
735	Simplex	119,4	1	R\$	4.548.378
742	Simplex	117,1	1	R\$	4.462.272
746	Simplex	124,0	1	R\$	4.724.400
748	Simplex	109,2	1	R\$	4.160.520
750	Simplex	137,7	1	R\$	5.247.132
752	Simplex	122,4	1	R\$	4.663.440
755	Simplex	155,0	1	R\$	5.905.500
840	Simplex	148,0	1	R\$	5.638.800
842	Simplex	117,1	1	R\$	4.462.272
846	Simplex	124,0	1	R\$	4.724.400
848	Simplex	109,2	1	R\$	4.160.520
850	Simplex	137,8	1	R\$	5.249.418
940	Simplex	145,9	1	R\$	5.557.647
945	Simplex	134,4	1	R\$	5.118.735
946	Simplex	124,0	1	R\$	4.724.400
950	Simplex	115,5	1	R\$	4.402.074
955	Simplex	138,9	1	R\$	5.292.471
		3655,7	28	R\$	139.281.789
				R\$	38.100/m ²

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 472, os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo foram objeto de prévia avaliação pela REC e por terceiro independente, conforme Laudo de Avaliação que acompanha este Prospecto como seu Anexo VIII, observados os requisitos do Anexo 12 da Instrução CVM 472. Nos termos do Laudo de Avaliação, o valor de mercado da totalidade dos Imóveis é de R\$ 139.562.000,00 (cento e trinta e nove milhões, quinhentos e sessenta e dois mil reais).

O Preço de Aquisição compreende todos os utensílios, equipamentos e enxoval necessário à operação hoteleira nos Imóveis, segundo o padrão da rede de hotéis Rosewood (“FF&E”). Os Imóveis deverão ser entregues prontos e acabados ao Fundo, até a data a ser estabelecida no Contrato de Promessa de Compra e Venda, devidamente guarnecidos com o FF&E.

O Empreendimento encontra-se em desenvolvimento. A data prevista para início da operação hoteleira do Empreendimento é junho de 2021.

A descrição completa dos Imóveis consta da seção “Termos e Condições da Oferta - Descrição dos Imóveis e do Empreendimento”, à página 50 deste Prospecto Preliminar.

A aquisição dos Imóveis tem por objetivo principal a obtenção de renda oriunda dos aluguéis, nos termos do Contrato de Locação.

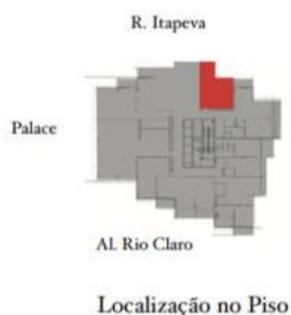
Descrição dos Imóveis e do Empreendimento

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição das 28 (vinte e oito) *exclusive branded suites* do Subcondomínio Hotel do Empreendimento, situado na Alameda Rio Claro, nº 190, no bairro Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, para uso misto, denominado “Condomínio Cidade Matarazzo”, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 da matrícula mencionada acima, composto pelo Subcondomínio Mall, Subcondomínio Hotel, Subcondomínio Office e Subcondomínio Estacionamento.

As Suítes

Exclusive branded suítes são acomodações de alto-padrão, em estilo apartamento, com área entre 110m² e 150m². Todas as suítes possuirão cozinhas equipadas, sala de jantar, 1 quarto e sala de estar. Este modelo de acomodação permite que os hóspedes organizem pequenas reuniões e recebam seus convidados como se estivessem em suas casas.

Os Imóveis estão distribuídos nos primeiros dez andares da Torre Mata Atlântica.



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>



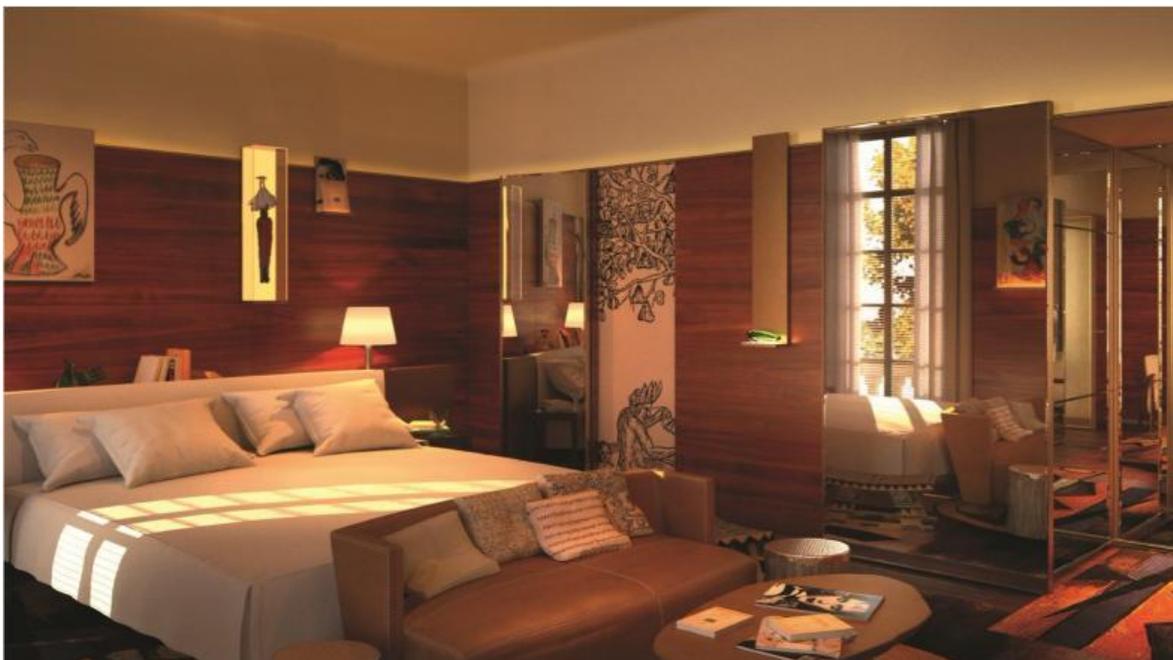
Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>



Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>

Imagens meramente ilustrativas.



Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>

Os Imóveis serão utilizados para a exploração da atividade hoteleira, com alto padrão de qualidade, sob a bandeira Rosewood, mediante a celebração do Contrato de Locação.

O Empreendimento - Cidade Matarazzo

O Empreendimento está sendo desenvolvido pela Promitente Vendedora sobre o *imóvel situado na Alameda Rio Claro, nº 190, no bairro Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo*, que constituirá um condomínio edilício, nos moldes da Lei 4.591/64, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 da Matrícula, denominado “CIDADE MATARAZZO”.

O Empreendimento foi havido pela Promitente Vendedora conforme os títulos aquisitivos a seguir descritos:

I. Escritura de Compra e Venda, de 31 de julho de 2012, de notas do 10º Tabelião de São Paulo/SP, livro 2.336, fls. 111/118, conforme R.12 da matrícula nº 22.643 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e, posteriormente, através de incorporação societária, de 24 de março de 2015, conforme Av. 14 da mesma matrícula;

II. Escritura de Compra e Venda, de 18 de novembro de 2014, de notas do 4º Tabelião de São Paulo/SP, livro 3.118, fls. 393/400, conforme R.15 da matrícula nº 187.262 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e, posteriormente, através de incorporação societária, de 24 de março de 2015, conforme Av. 16 da mesma matrícula;

III. Escritura de Compra e Venda, de 26 de julho de 2011, de notas do 6º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, livro 6.720, fls. 81, conforme R.63 da matrícula nº 75.418 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e

IV. Escritura de Compra e Venda, de 26 de julho de 2011, de notas do 6º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, livro 6.720, fls. 90, conforme R.14 da matrícula nº 75.419 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

O Empreendimento encontra-se cadastrado em área maior junto à municipalidade de São Paulo, conforme cadastros nº 009.015.0032-1/0031-3/0021-6/0022-4.



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>

Os Imóveis estão localizados no Subcondomínio Hotel, conforme descrito no respectivo memorial de incorporação, o qual é composto por 46 (quarenta e seis) unidades hoteleiras, que representam a totalidade do “Hotel Palácio”, 104 (cento e quatro) unidades autônomas hoteleiras, 126 (cento e vinte e seis) unidades autônomas “Suítes” e 2 (duas) unidades autônomas “Escritório Mata Atlântica”, situados na Torre Mata Atlântica.

Torres	Area Total	Description
Village	25,000 m ²	Experiência de compras + Oferta Cultural + Restaurantes e Bares + Bem-Estar
Village Parking	1,000 vagas	Vagas dedicadas
Rosewood Hotel	30,000 m ²	149 Quartos + Restaurantes + Bars + Spa + Centro de Convenção
Hotel Suites	21,000 m ²	124 suítes com serviços de quarto
Office Itapeva	2,000 m ²	2 espaços comerciais
Office Rio Claro	4,000 m ²	Torre Comercial
Hotel parking	500 vagas	Vagas Dedicadas

O Empreendimento terá acesso de pedestre pela Avenida Paulista, e abrigará, além do Hotel Rosewood, escritórios comerciais, centro de convenções, lojas, e opções de entretenimento.



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>

Controladores do projeto¹

Groupe Allard



Alexandre Allard – Presidente - Dono da Unidade de Varejo

- Alexandre possui um forte experiência empreendedora graças a variedade de atividades bem-sucedidas em novas tecnologias de marketing e comunicação nos anos 90 (co-fundador da **Consodata** - maior banco de dados comportamentais do mundo).
- Em 2000, ele decidiu fazer uma mudança radical e dedicar o seu tempo a sua maior paixão: arte e arquitetura.
- Em 2004, Alexandre financiou e participou da ressurreição do **Balmain**.
- Em 2007, ele focou na transformação do **Royal Monceau** no efervescente **Parisian luxury hotel**.
- Em 2008, Alexandre criou o **Groupe Allard** dedicado em refrofitar oportunidades na França e no exterior.
- Sua visão criativa no Matarazzo (adquirido em 2010) foi escolhida como a melhor Exibição por um júri de artistas críticos em 2014.
- Ele foi premiado com a Medalha de São Paulo em 2017 & **Empreendedor do ano em 2018**.

Groupe Allard em poucas palavras

- O **Groupe Allard** é uma companhia de investimento fundada em 2008, com sede em Paris e dirigida por Alexandre Allard.
- Em 2009, o grupo estabeleceu um escritório em São Paulo.
- Sua filosofia foca na aquisição e desenvolvimento de edifícios históricos, companhias e projetos com fortes dimensões culturais. Os projetos que o grupo desenvolve precisam considerar a importância cultural e a apreciação histórica e a herança arquitetônica.
- A companhia possui vasta experiência em redesevolvimento de espaços históricos únicos, com exemplos únicos como os hotéis de luxo **Royal Monceau** e **Pourtalès** em Paris.



Chwo Tai Fook Group

Acionista Majoritário do Hospitality

- Um dos maiores conglomerados de **Hong Kong**, com experiência em desenvolvimento imobiliário.
- Pertencente a família **Cheng**, com mais de 20 bilhões de dólares de patrimônio de acordo com a Forbes.
- O Grupo está envolvido em desenvolvimento de propriedades, hotéis, casinos, joias, lojas de departamento etc.
- Notável companhia privada que inclui o **Rosewood Hotel Group** (operadora de entre outros Hotel de Crillon em Paris, **Rosewood Abu Dhabi**, **The Carlyle** e **Nova York, Rosewood London**).
- As principais companhias públicas detidas pelo **Group** são:
 - **New World Development** (Investimentos em Mercado Imobiliário) com um valor de mercado total de 13 bilhões de dólares (89,3% do capital).
 - **Chow Tai Fook Jewellery** (Segmento de Jóias) com um valor de mercado total de 10 bilhões de dólares (44,4% do capital).

New World Development

- Fundada em 1970 e listada em 1972, **New World Development** é um conglomerado operando em desenvolvimento de propriedades, infraestrutura e serviços, varejo, e hotéis e apartamentos com serviços.
- Total de ativos de 61 bilhões de dólares, com maior concentração em **Hong Kong** e na **China continental**.
- O grupo opera 15 hotéis, incluindo **Grand Hyatt Hong Kong**, **Renaissance Harbour View Hotel Hong Kong**, além de outros, fornecendo mais de 6.600 quartos de hóspedes.



Chow Tai Fook Jewellery

- Fundada em 1929 e listada em 2011, **Chow Tai Fook Jewellery** é uma das maiores empresas de joalheria da China, focada na fabricação e venda de itens de luxo em massa e joias de luxo de ponta.

¹ Informações fornecidas pela BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>

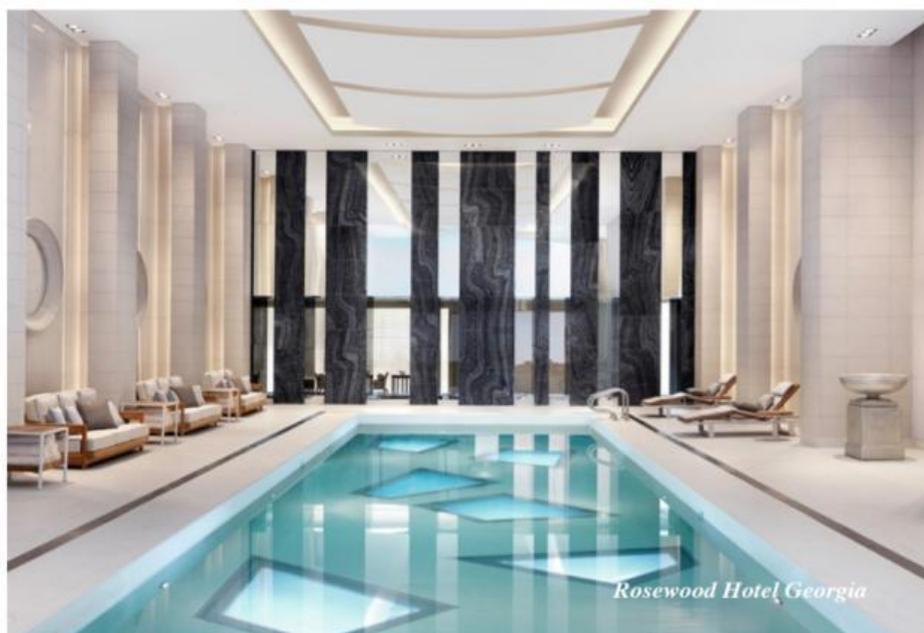
O Hotel Rosewood contará com 150 quartos de hóspede e 124 suítes privativas da marca Rosewood, 6 restaurantes e bares, 2 piscinas, Spa e *Health Club*. Serão mais de 4000m² dedicados à hospedagem de eventos e cerimônias, incluindo uma capela, *Ballroom*, e varejo de luxo.

ROOFTOP POOL

O Rooftop Pool é um espaço para adultos e de uso exclusivo para membros. Como todos os melhores clubes privativos do mundo, o Rooftop Pool será um destino vibrante, sexy, e sofisticado para festas - mas terá um frescor singular e atmosfera unicamente *cool*. Os azulejos da piscina são pintados à mão, e compõe uma obra comissionada à renomada artista Sandra Cinto. No foyer, localizado no piso abaixo, haverá outras obras de arte e artesanato. O espírito do carnaval - o maior espetáculo da terra - permeará este espaço alegre de vida e comemoração.



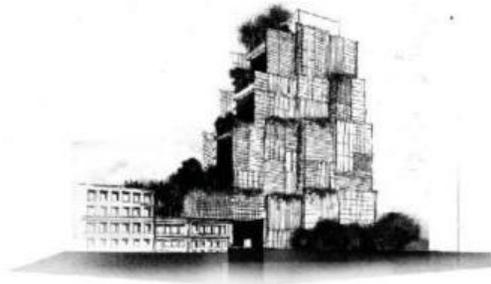
HEALTH CLUB | SPA



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>

O Hotel está instalado em uma propriedade tombada pelo patrimônio histórico, onde funcionou a Maternidade Condessa Filomena Matarazzo entre 1943 e 1993. A área do entorno é vibrante, eclética e arborizada. Centros culturais tradicionais estão a poucos passos do hotel, e tanto dentro quanto fora do complexo Cidade Matarazzo, os hóspedes poderão encontrar sofisticadas opções de lazer.



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>



Imagens meramente ilustrativa.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>



Imagem meramente ilustrativa.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://www.cidadematarazzo.com.br/>

Colaboraram no projeto do Empreendimento nomes como Grupo Allard, Rosewood, o arquiteto francês Jean Nouvel, vencedor do Pritzker Prize, o designer Philippe Starck, e artistas brasileiros como Vik Muniz e Saint-Clare Cemin².

A Rosewood Hotels and Resorts L.L.C, administradora de hotéis com expertise hoteleira, será a responsável pela administração das atividades a serem desenvolvidas no Subcondomínio Hotel, que serão implementados no Empreendimento às expensas e responsabilidade da Locatária, sob a marca Rosewood, nos termos do Contrato de Administração Hoteleira, observadas as disposições e limites previstos no Contrato de Administração Hoteleira.

O Empreendimento encontra-se em desenvolvimento. A data prevista para início da operação hoteleira do Empreendimento é junho de 2021.

Contrato de Promessa de Compra e Venda

Na data do Prospecto Preliminar, o Fundo e a Promitente Vendedora estão em fase final de negociação do Contrato de Promessa de Compra e Venda, pelo qual a Promitente Vendedora comprometer-se-á e obrigar-se-á a vender a propriedade plena dos Imóveis ao Fundo, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias que vierem a ser realizadas nos Imóveis, e o Fundo, por sua vez, comprometer-se-á e obrigar-se-á a comprar os Imóveis, observadas as condições a serem estabelecidas no Contrato de Promessa de Compra e Venda, entre as quais, as descritas a seguir.

O preço ajustado para a aquisição da totalidade dos Imóveis será de R\$ 139.281.789,00 (cento e trinta

² Fonte: <https://www.cidadematarazzo.com.br/transformadores-home>

e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil, setecentos e oitenta e nove reais). O Preço de Aquisição compreende todos os utensílios, móveis, equipamentos e enxoval necessário à operação hoteleira nos Imóveis (“FF&E”).

Não obstante a avaliação dos Imóveis por meio do Laudo de Avaliação, a aquisição dos Imóveis pelo Fundo considera o retorno do investimento feito pelo Fundo, durante o prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados do pagamento do Preço de Aquisição, correspondente a (i) no primeiro ano uma renda mensal equivalente a 8,7% a.a. (oito inteiros e setenta centésimos por cento), (ii) no segundo e terceiro anos, uma renda mensal correspondente a 8,2% a.a., sendo essas rendas mensais sempre calculadas sobre o Montante Captado na Oferta (“Valor Mínimo”). O valor mínimo do aluguel a ser fixado no Contrato de Locação devido até o término do Prazo Mínimo deverá corresponder ao Valor Mínimo devido pela Promitente Vendedora.

A compra e venda dos Imóveis e, portanto, o pagamento do Preço de Aquisição, estará condicionada às seguintes condições:

(i) efetiva colocação das Cotas da Primeira Emissão no Montante Inicial da Oferta e o encerramento da Oferta, em montante suficiente para que seja efetuado o pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis, sendo certo que a Promitente Vendedora terá a faculdade, e não a obrigação, de prosseguir com a venda dos Imóveis para o Fundo em caso de Distribuição Parcial;

(ii) conclusão satisfatória da diligência jurídica a ser realizada por assessor jurídico independente, observado o disposto no Contrato de Promessa de Compra e Venda;

(iii) confirmação do valor de mercado dos Imóveis, por laudo de avaliação a ser elaborado por empresa de avaliação especializada, a ser contratada pelo Fundo, o qual não poderá ser inferior ao Preço de Aquisição;

(iv) apresentação, pela Promitente Vendedora, de apólices do seguro de responsabilidade civil (RCC) e do seguro de riscos de engenharia (RE), envolvendo todas as etapas de desenvolvimento do Subcondomínio Hotel e a Garagem 1, assim como o comprovante de pagamento e quitação dos respectivos prêmios; e

(v) a celebração do Contrato de Locação.

Cumpridas as condições precedentes acima indicadas, deverá ser realizado o pagamento do Preço de Aquisição. Ressalta-se que a condição indicada no item “iii” acima já foi superada com a emissão do Laudo de Avaliação, que acompanha este Prospecto como um de seus anexos.

Caso não sejam superadas quaisquer das condições acima após o decurso do prazo de 150 (cento e cinquenta) dias da data de assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, qualquer uma das Partes poderá optar pela rescisão unilateral. **Vide os Fatores de Risco “Risco de não verificação das condições precedentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda e rescisão”, constantes na página 110 deste Prospecto Preliminar.**

Além disso, conforme termos negociados do Contrato de Promessa de Compra e Venda, a compra dos Imóveis poderá ser desfeita pelo Fundo, a seu exclusivo critério, caso as obras dos Imóveis não sejam concluídas até 31 de dezembro de 2021, hipótese na qual deverá a Promitente Vendedora reembolsar integralmente o Preço de Aquisição ao Fundo. Em caso de desfazimento da compra dos Imóveis, os recursos reembolsados ao Fundo serão aplicados pelo Administrador, consoante orientação do Gestor, nos termos da Política de Investimento do Fundo. **Vide os Fatores de Risco “Risco de Atraso e/ou não Conclusão das Obras do Empreendimento”, constante na página 109 deste Prospecto.**

O Fundo será imitado na posse indireta dos Imóveis quando da conclusão das obras e obtenção do Habite-se pela Promitente Vendedora. A posse direta dos Imóveis será entregue à Promitente Vendedora, nos termos que forem acordados no Contrato de Locação, a ser certificado mediante termo de vistoria. **Vide os Fatores de Risco “Risco relativo à ausência de “habite-se” e licença de funcionamento para os Imóveis”, constante na página 109 deste Prospecto.**

A Promitente Vendedora contratou uma administradora de hotéis, com reconhecida expertise, para a administração das atividades hoteleiras a serem desenvolvidas no Subcondomínio Hotel que integra o Empreendimento, às expensas e responsabilidade da Locatária, sob a bandeira Rosewood, nos termos do Contrato de Administração Hoteleira. A Promitente Vendedora contratará a operadora de suítes ISM para gerenciar a operação dos Imóveis em observância aos documentos de governança do Subcondomínio Hotel e legislação aplicável e em consonância com os termos de instrumento próprio a ser celebrado entre Locatária e ISM.

Como parte das negociações realizadas entre o Fundo e a Promitente Vendedora, restou acordado que os Imóveis devidamente construídos e equipados, serão locados à Promitente Vendedora visando ao desenvolvimento das atividades de hotelaria e atividades correlatas sob a bandeira Rosewood.

Contrato de Locação

Como condição da compra e venda dos Imóveis, o Fundo e a Promitente Vendedora, na qualidade de Locatária, celebrarão Contrato de Locação que tem por objeto a locação dos Imóveis à Locatária para que esta, mediante adequada remuneração a ser paga ao Fundo, explore a atividade hoteleira dos Imóveis. Em caso de Distribuição Parcial, caso a Promitente Vendedora opte pela manutenção da promessa de compra e venda dos Imóveis, conforme destacado acima na seção “Destinação dos Recursos”, os termos do Contrato de Locação originalmente negociados entre o Fundo e a Locatária poderão ser alterados para reduzir o número de Imóveis locados, conforme os Imóveis efetivamente adquiridos pelo Fundo. **Vide os Fatores de Risco “Risco de Distribuição Parcial e aquisição parcial dos Imóveis”, constante na página 112 deste Prospecto Preliminar.**

O Contrato de Locação deve entrar em vigor na data de pagamento do Preço de Aquisição, e vigorará pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, sendo que nos 3 (três) primeiros anos, será devido o Aluguel Mínimo, conforme detalhado abaixo.

Os Imóveis destinar-se-ão exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades de hotelaria da Locatária, segundo os termos e condições do Contrato de Administração Hoteleira.

Não será estabelecido qualquer vínculo empregatício entre o Fundo e quaisquer prestadores de serviços utilizados pela Locatária para a exploração dos Imóveis e a execução de suas obrigações previstas no Contrato de Locação, sejam eles empregados, subcontratados ou terceiros relacionados à exploração dos Imóveis pela Locatária e/ou pela ISM, cabendo à Locatária todas as responsabilidades trabalhistas, securitárias, previdenciárias e fiscais, inclusive aquelas oriundas de modificações na legislação em vigor, concernente aos seus empregados e/ou subcontratados envolvidos na execução da operação dos Imóveis para fins hoteleiros, vinculados direta ou indiretamente à Locatária, devendo a Locatária reembolsar o Locador, no prazo de 10 (dez) dias úteis, de quaisquer despesas que este tenha sido obrigado a desembolsar em decorrência de reclamações trabalhistas, ações judiciais diversas e processos administrativos, de qualquer natureza, inclusive os relativos a acidente de trabalho, intentados diretamente pelas pessoas mencionadas nesta cláusula ou através de sindicato, devendo todos os valores ser devidamente corrigidos com base na variação positiva do IPCA, desde a data do desembolso pelo Fundo até a data do pagamento pela Locatária. **Vide os Fatores de Risco “Risco de crédito da Promitente Vendedora/Locatária, quanto ao pagamento do Aluguel Mínimo” e “Risco Jurídico”, constantes das páginas 109 e 114 deste Prospecto Preliminar.**

Na hipótese de rescisão do Contrato de Administração Hoteleira, deverá a Locatária, para a manutenção da locação dos Imóveis, indicar outra cadeia hoteleira para a administração dos Imóveis que seja de renome no mercado, a qual não poderá ser recusada pelo Fundo se mantidas as mesmas condições ora estipuladas, ou seja, o valor de aluguel ajustado e a utilização dos Imóveis de forma a manter as instalações, equipamentos e materiais operacionais ali existentes. **Vide os Fatores de Risco “Risco de rescisão do Contrato de Administração Hoteleira” e “Risco relativo à não substituição da Rosewood como administradora do hotel”, constantes na página 112 deste Prospecto Preliminar.**

O Contrato de Locação poderá ser rescindido em determinadas hipóteses, entre as quais citam-se o não pagamento do aluguel pela Locatária, na forma e prazo acordados no Contrato de Locação, bem como em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da outra parte ou infringência das normas legais disciplinadoras de locação da natureza da locação, a falência, dissolução ou liquidação judicial ou extrajudicial da Locatária. A critério do Fundo, poderá ensejar a rescisão antecipada do Contrato de Locação, a apresentação de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Locatária. **Vide os Fatores de Risco “Risco de extinção do Contrato de Locação”, constante na página 112 deste Prospecto**

Valor do aluguel

Considerando que a aquisição dos Imóveis é feita em conexão com a Oferta, e com a condição de ser posteriormente locado à Locatária para exploração hoteleira, a Locatária deverá pagar ao Fundo o percentual de 50% (cinquenta por cento) das receitas líquidas decorrentes da ocupação dos Imóveis, nos termos do Contrato de Locação (“Aluguel Percentual”).

Não obstante o Aluguel Percentual devido durante os 3 (três) primeiros anos de vigência do Contrato de Locação, a Locatária pagará mensalmente ao Fundo um aluguel mínimo correspondente a um valor percentual anual, incidente sobre o Montante Captado na Oferta, observados os seguintes valores: (i) nos primeiros 12 (doze) meses a partir do recebimento do Preço de Aquisição pela Locatária, na qualidade de Promitente Vendedora, esta pagará o aluguel mensal mínimo correspondente a 8,7% a.a. (oito inteiros e setenta centésimos por cento) sobre o Montante Captado na Oferta, (ii) a partir do 13º mês, inclusive, contado a partir do recebimento do Preço de Aquisição pela Locatária, na qualidade de Promitente Vendedora, e até o 36º mês, inclusive (“Prazo Mínimo”), o aluguel mensal correspondente a 8,2% a.a. (oito inteiros e vinte centésimos por cento) sobre o Montante Captado na Oferta (“i” e “ii” em conjunto, o “Aluguel Mínimo”).

Sem prejuízo do Aluguel Mínimo mensal, a Locatária deverá pagar ao Fundo, durante os três primeiros anos de vigência do Contrato de Locação, o Aluguel Percentual ou o Aluguel Mínimo, o que for maior. Independentemente da efetiva entrega da posse dos Imóveis para a Locatária, o Aluguel Mínimo deverá ser pago pela Locatária ao Fundo.

Durante os três primeiros anos de vigência do Contrato de Locação, mensalmente a Locatária apurará o valor devido a título de Aluguel Percentual e informará ao Fundo. Ao final de doze meses a contar do pagamento do Preço de Aquisição, a Locatária pagará ao Fundo, até o 5º dia útil do 13º (décimo terceiro mês), a eventual totalidade da diferença positiva verificada entre os valores efetivamente pagos no período pela Locatária a título de Aluguel Mínimo e os valores que deveriam ter sido pagos a título de Aluguel Percentual.

A partir do término do Prazo Mínimo, a Locatária passará a pagar mensalmente, somente o Aluguel Percentual, qualquer que seja seu valor.

Independentemente da efetiva entrega da posse dos Imóveis à Promitente Vendedora, na qualidade de Locatária, o Valor Mínimo deverá ser pago pela Promitente Vendedora ao Fundo, a título de renda mínima garantida, por meio do Aluguel Mínimo.

Durante o Prazo Mínimo, a locação dos Imóveis subordinar-se-á às previsões contidas no artigo 54-A da Lei 8.245/91, sendo certo que por conta deste motivo, o Fundo e a Locatária renunciarão, expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, aos respectivos direitos de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel, conforme previsto no artigo 19 da Lei 8.245/91, durante o Prazo Mínimo. Da mesma forma, tendo em vista o disposto no artigo 54-A da Lei 8.245/91, a Locatária renuncia à faculdade contida no artigo 4º da Lei 8.245/91 durante o Prazo Mínimo, sendo certo que na hipótese de devolução antecipada dos Imóveis, a Locatária ficará obrigada ao pagamento do valor do Aluguel Mínimo devido em sua integralidade.

O Gestor, nos termos do Estudo de Viabilidade, estima que os dividendos a serem pagos aos Cotistas do Fundo serão de aproximadamente:

Ano 1: R\$7,54/cota/ano - 7,5% a.a.

Ano 2: R\$7,04/cota/ano - 7,0% a.a.

Ano 3: R\$7,04/cota/ano - 7,0% a.a.

Ano 4: R\$ 5,30/cota/ano - 5,3% a.a.

Ano 5: R\$ 5,67/cota/ano - 5,7% a.a.

Ano 6: R\$ 5,88/cota/ano - 5,9% a.a.

Caso a Operação Hoteleira gere no Prazo Mínimo um resultado maior que o resultado gerado pelo Aluguel Mínimo, os Cotistas do Fundo receberão o resultado maior gerado pela Operação Hoteleira, mediante recebimento do Aluguel Percentual. O resultado estimado dos 3 (três) primeiros anos considera o recebimento do Aluguel Mínimo pelo Fundo. A partir do 4º ano, o resultado do Fundo será decorrente do recebimento do Aluguel Percentual.

Para maiores detalhes quanto à viabilidade econômico-financeira da presente Emissão de cotas do Fundo, ver o Estudo de Viabilidade no Anexo VI e o Laudo de Avaliação no Anexo VII.

Vide os Fatores de Risco “Risco de Crédito da Promitente Vendedora/Locatária, quanto ao pagamento do Aluguel Mínimo” e “Risco do não pagamento do Aluguel”, constantes das páginas 109 e 108 deste Prospecto Preliminar.

O ALUGUEL MÍNIMO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

APÓS O PERÍODO DE PAGAMENTO DO ALUGUEL MÍNIMO, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM A GARANTIA DO ALUGUEL MÍNIMO PAGO PELA LOCATÁRIA E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

Opções de compra e venda dos Imóveis

O Fundo outorgará à Promitente Vendedora, nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda, uma opção de compra (“Opção de Compra I”) sobre as 11 (onze) unidades autônomas do Empreendimento a serem identificadas no Contrato de Promessa de Compra e Venda com exercício de opção, no último dia útil do 36º (trigésimo sexto) mês do encerramento da Primeira Emissão, por um preço de compra equivalente ao valor total bruto captado na Primeira Emissão, proporcional às 11 (onze) unidades objeto da Opção de Compra I, atualizado monetariamente pelo IPCA, acrescido em 10,2% (dez inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano e deduzido de 8,367% (cinco inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano.

O Fundo outorgará à Promitente Vendedora, nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda, uma opção de compra (“Opção de Compra II”) sobre a totalidade dos Imóveis, isto é, as 28 (vinte e oito) unidades autônomas do Empreendimento a serem identificadas no Contrato de Promessa de Compra e Venda com exercício de opção com exercício de opção, no último dia útil do 36º (trigésimo sexto) mês do encerramento da Primeira Emissão, por um preço de compra equivalente ao valor total bruto captado na Primeira Emissão, atualizado monetariamente pelo IPCA, acrescido em 12,2% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano e deduzido de 8,367% (cinco inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano.

A Promitente Vendedora outorgará ao Fundo, por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda, uma opção de venda (“Opção de Venda”) sobre 14 (quatorze) unidades autônomas do Empreendimento a serem identificadas no Contrato de Promessa de Compra e Venda com exercício de opção em até 10 (dez) dias úteis após definição do exercício da Opção de Compra I ou da Opção de Compra II, conforme o caso, por um preço de venda equivalente ao valor total bruto captado na Primeira Emissão, proporcional às 14 (quatorze) unidades objeto da Opção de Venda.

As alienações decorrentes das Opções de Compra e da Opção de Venda não poderão ser fracionadas, devendo as suítes objeto da respectiva opção serem negociadas como um todo.

Os termos e condições aplicáveis às Opções de Compra e Opção de Venda poderão ser alterados em caso de Distribuição Parcial, com base nos Imóveis que vierem a ser efetivamente adquiridos pelo Fundo, na hipótese de a Promitente Vendedora optar por prosseguir com a venda dos Imóveis para o Fundo.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) conterà as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.

Em observância ao disposto no art. 45 da Instrução CVM 400, é admitido o recebimento das reservas para subscrição das Cotas, vez que (i) esse fato está previsto neste Prospecto, (ii) foi requerido o registro da distribuição em 25 de setembro de 2020, e (iii) haverá disponibilização de prospecto preliminar aos Investidores, a ser divulgado conforme cronograma indicativo da Oferta. O recebimento das reservas será efetuado de acordo com o previsto neste Prospecto, não sendo exigido depósito em dinheiro do montante reservado.

Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Coleta de Intenções

Haverá Procedimento de Coleta de Intenções no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Serão aceitos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas da Emissão junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador

Líder, ressalvado o disposto em relação ao Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial. Não há qualquer outra limitação à subscrição de cotas por qualquer Investidor, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Investidor que venha a se confirmar como cotista do Fundo e que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas da Primeira Emissão serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a divulgação, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, conforme cronograma previsto neste Prospecto, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- (v) conforme cronograma estabelecido neste Prospecto, os Investidores da Oferta formalizarão seus Pedidos de Reserva, observado o disposto no artigo 45 da Instrução CVM 400, ou enviarão suas intenções de investimento, conforme o caso, durante o Período de Reserva, após o qual o Coordenador Líder realizará o Procedimento Alocação, que será realizado nos termos abaixo indicados;
- (vi) o Coordenador Líder, por meio do Procedimento de Coleta de Intenções, consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das cotas da Emissão;
- (vii) observados os termos e condições deste Contrato, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e admissão à negociação das cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;

(viii) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação e os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais que tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. **Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimentos, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso;**

(ix) a colocação das cotas da Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;

(x) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em cotas da Emissão deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o disposto no artigo 45 da Instrução CVM 400;

(xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em cotas da Emissão deverá enviar sua intenção de investimento para o Coordenador Líder;

(xii) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever cotas no âmbito da Oferta; e

(xiii) encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o disposto no artigo 45 da Instrução CVM 400. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 465.000 (quatrocentas e sessenta e cinco mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a REC, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 46 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção

"Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 72 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 72 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 101 A 125 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não

Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas..

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins de alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

NA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL NÃO SERÃO CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO, EM NENHUMA HIPÓTESE, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DO COORDENADOR LÍDER E DO FUNDO.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder e este deverá informar o Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil antes do encerramento do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na intenção de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as intenções de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 106 DESTA PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 46 deste Prospecto;

- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de cotas da Emissão que cada um deverá subscrever, o Preço de Emissão devido; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a intenção de investimento será automaticamente desconsiderada.

As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 72 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, as Instituições Participantes da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as intenções de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará jus a qualquer rendimento ou correção monetária até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das intenções de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTOS.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Contratadas ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Formador de Mercado

O Administrador, mediante solicitação do Gestor, poderá optar pela contratação de Formador de Mercado. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e da REC, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta que seja formulado pelo Coordenador Líder. Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia de condição da Oferta estabelecida previamente, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o pleito de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação da Oferta, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida sua manutenção em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua intenção de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 101 a 125 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto Preliminar, na página 79 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração de distribuição, o valor correspondente a 3,00% (três por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição").

O comissionamento das Instituições Contratadas será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação das Instituições Contratadas.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e das Instituições Contratadas, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 15 de dezembro de 2020 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas ("Coordenadores Contratados" e "Corretoras Contratadas", conforme o caso, em conjunto "Instituições Contratadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão das Corretoras Contratadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará, por meio da B3, a Carta-Convite às Corretoras Contratadas, sendo certo que, após o recebimento da Carta-Convite, as Corretoras Contratadas poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Corretoras Contratadas, possa celebrar o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. Será permitido, ainda, que o Coordenador Líder convide, diretamente, as Corretoras Contratadas, as quais deverão celebrar o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição junto ao Coordenador Líder, independentemente da participação da B3.

A quantidade de Cotas a ser alocada às Instituições Contratadas será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

As Instituições Contratadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Contratadas, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Contratada deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e intenção de investimento que tenha recebido. A Instituição Contratada deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado intenções de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Instituição Contratada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da intenção de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada. A Instituição Contratada que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Contratada, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e/ou intenção de investimento cancelados por força do descredenciamento da Instituição Contratada.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	25/09/2020
2	Recebimento de Exigências da CVM Relativas à Oferta	26/10/2020
3	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências da CVM Relativas à Oferta	03/11/2020
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	04/11/2020
5	Início do Período de Reserva e recebimento dos Pedidos de Reserva	11/11/2020
6	Recebimento de Exigências da CVM relativa aos Vícios Sanáveis	17/11/2020
7	Cumprimento de Exigências da CVM relativa aos Vícios Sanáveis	24/11/2020
8	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	08/12/2020
9	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	08/12/2020
10	Encerramento do Período de Reserva e do recebimento dos Pedidos de Reserva	09/12/2020
11	Procedimento de Alocação	10/12/2020
12	Data de Liquidação Financeira	15/12/2020
13	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	21/12/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 72 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 4 de novembro de 2020 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, da REC, do Coordenador Líder, dos demais Instituições Contratadas, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

(i) Administrador:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

(neste website, procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, em seguida pesquisar por “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e então, localizar o documento);

(ii) Coordenador Líder:

www.genialinvestimentos.com.br (neste *website*, clicar em “ONDE INVESTIR” (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em “Ofertas Públicas”, e em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria”- Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, localizar o documento requerido.

(iii) REC: <https://www.rec-gestao.com>, (neste website clicar em “Fundos”, em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e então, localizar o documento desejado)

(iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

(v) B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas públicas” e selecionar “Saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(viii) Instituições Contratadas: Informações adicionais sobre as Instituições Contratadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Contratadas e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Demonstrativo dos custos da Oferta

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de liquidação, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional. As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo.

Comissões e Despesas (1) (2)	Montante (R\$)	custo unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 775.000,00	R\$0,50	0,50%
Comissão de Distribuição	R\$4.650.000,00	R\$3,00	3,00%
Assessores Legais	R\$100.000,000	R\$0,06	0,06%
Taxa para registro na CVM	R\$317.314,36	R\$0,20	0,20%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	R\$ 12.097,03	R\$0,01	0,01%
Taxa de Registro e de Distribuição Padrão B3 (fixa)	R\$ 36.291,11	R\$0,02	0,02%
Taxa de Registro e de Distribuição Padrão B3 (variável)	R\$ 54.250,00	R\$0,04	0,04%
Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3	R\$ 10.143,10	R\$ 0,01	0,01%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$ 5.716,40	R\$ 0,00	0,00%
Marketing, Prospecto Definitivo (gráfica) e outras despesas	R\$ 80.000,00	R\$ 0,05	0,05%
Total de custos	R\$6.040.812,00	R\$3,90	3,90%

(1) Os valores da tabela são estimados e consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), podendo sofrer alterações em decorrência do montante efetivamente distribuído. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(2) O montante devido aos Coordenadores Contratados e às Corretoras Contratadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivas Instituições Contratadas. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e das Instituições Contratadas, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e das Instituições Contratadas", na página 75 deste Prospecto.

A Tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição unitário por Cota (em R\$)

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor de Liquidação (R\$)
100,00	3,90	3,90	100,00

O preço a ser pago por Cota já inclui as comissões a serem pagas às Instituições Participantes da Oferta e todas as despesas da Oferta.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, da REC, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-2513

E-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com

/ OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, em seguida pesquisar por “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e então, localizar o documento);

Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Att: Sr. Pedro Sene

Praia de Botafogo, 228, sala 907Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22250-040

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br (neste *website*, clicar em “ONDE INVESTIR” (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em “Oferta Pública”, e em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria”- Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, localizar o documento requerido.

Gestor:

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia

CEP 04552-040, São Paulo, SP

At.: Marcos Ayala

Telefone: (11) 4040-4443

E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com/ol-rec@rec-gestao.com

Website: <https://www.rec-gestao.com>, (neste website clicar em “Fundos”, em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e, então, localizar o documento desejado).

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 3554-8686

Website: www.cvm.org.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas públicas” e selecionar “Saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos I e II.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e da REC, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta à REC. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e da REC poderão ser encontradas no Art. 23 e seguintes do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção “Fatores de Risco”

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objeto

O Fundo tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos Imóveis Alvo e demais Ativos-Alvo constantes do artigo 2º do Regulamento. Adicionalmente, o Fundo poderá manter seus recursos permanentemente aplicados nos Ativos de Renda Fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472, para atender suas necessidades de liquidez.

Política de investimentos

Os recursos do Fundo captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados pelo Fundo, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, por decisão do Administrador, após recomendação da REC e, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hoteleiros, de hospedagem e/ou venda dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis-Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira; (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em: Ativos de Renda Fixa; e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Observadas as atribuições do Administrador, a REC terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento no Regulamento e a legislação e regulamentação aplicáveis. Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no regulamento e a necessidade de prévia consulta à REC, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou a REC e suas Pessoas Ligadas.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo Fundo, exceto os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução CVM 555, caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% do patrimônio líquido. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional. Não há vedação à aquisição de imóveis onerados nos termos do Art. 3, parágrafo 2º do Regulamento.

A aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo deverá observar o disposto nos parágrafos 4º, 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou dos demais prestadores de serviço do Fundo acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Panorama da Hotelaria de São Paulo

Conforme o Laudo de Avaliação, bem como estudos realizados pelo Consultor, o mercado hoteleiro de São Paulo é o mais desenvolvido e sofisticado do país³, sendo que a cidade possui grande potencial, tratando-se do principal centro econômico, corporativo e financeiro da América do Sul⁴. Conta com aproximadamente 44 mil unidades habitacionais qualificadas. Desse montante, aproximadamente 8% (oito por cento) são qualificados como Upper-Upscale ou luxo⁵, grupo que representa os hotéis de melhor padrão da cidade e conhecidos como hotéis 5 estrelas e hotéis boutique.

As principais regiões hoteleiras de São Paulo⁶ são (i) o eixo Jardins e Avenida Paulista, (ii) Itaim Bibi e Faria Lima, (iii) Centro/Anhembi e Center Norte, (iv) Moema/Ibirapuera e (v) Berrini, conforme imagem ilustrativa na página a seguir, sendo destaque as microrregiões do Jardins, da Avenida Paulista e da Marginal Pinheiros.



(Fonte: “Laudo de Avaliação”, pág. 58, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar)

³ “Laudo de Avaliação”, pág. 59, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

⁴ “Laudo de Avaliação”, pág. 24, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

⁵ “Laudo de Avaliação”, pág. 57, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

⁶ “Laudo de Avaliação”, pág. 30, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

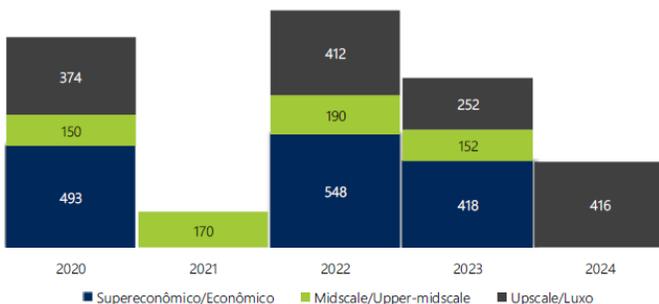
A demanda hoteleira da cidade é formada principalmente por viajantes a negócio e pelo público de eventos⁷ (feiras, congressos, esportes, shows etc.). Além disso, a cidade de São Paulo também conta com inúmeras atividades culturais e uma vida noturna que é considerada umas das melhores do país⁸. Esse perfil de público traz uma sazonalidade típica de cidades voltadas para o turismo de negócios e eventos, nos quais há estabilidade da demanda nos meses letivos e de segunda a quinta-feira⁹. Com isso, o teto histórico de ocupação da cidade tem girado na casa dos 60%-70% anuais¹⁰.

Conforme os entendimentos e análises do Consultor, o mercado de São Paulo, ao contrário da maioria das demais capitais brasileiras, não registrou aumento significativo de oferta na década de 2010, período marcado por forte crescimento econômico, realização da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas de 2016 e excesso de aumento da capacidade hoteleira¹¹. Assim, ao contrário de diversas capitais e sedes de jogos da Copa, a hotelaria de São Paulo foi impactada apenas pela queda de demanda decorrente da crise econômica de 2015-2017. Durante esse período, a demanda hoteleira caiu cerca de 20% e tanto ocupação como diárias foram afetadas. Entre 2014 a 2016, segundo o Panorama da Hotelaria Brasileira de 2019, a receita por apartamento disponível (RevPAR) caiu de R\$ 232 para R\$ 167¹², uma queda de aproximadamente 28% (vinte e oito por cento).

Desde o início da retomada, ocorrida meados de 2017, o nível de desempenho vem crescendo de forma expressiva, consoante estudos realizados pelo Consultor. A ocupação, que chegou 60% em 2016, fechou 2019 em 67%¹³. As diárias, que chegaram ao seu nível mais baixo no ano seguinte (2017), batendo R\$ 287, fecharam o ano de 2019 em R\$ 321¹⁴. Ou seja, o mercado se recuperou tanto em termos de ocupação como de diárias, mas ainda se manteve longe dos patamares de pico de RevPAR (R\$ 232 de 2014 contra R\$ 195 observados em 2019)¹⁵.

São Paulo  Crescimento de oferta de 9,3% até 2024 (1,8% a.a.). 43% é do segmento *upscale/luxo*

Nova oferta (em UHs)



Evolução da oferta (+9,3% até 2024)



⁷ “Laudo de Avaliação”, pág. 28, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

⁸ “Laudo de Avaliação”, pág. 28, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

⁹ “Laudo de Avaliação”, pág. 60, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

¹⁰ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 21, publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

¹¹ Estudo “Panorama da Hotelaria Sul-Americana 2016/2017”, pág. 11, publicado pela HotelInvest em mar/17. Disponível em <http://hotelinvest.com.br/app/uploads/2020/01/PHSA-2017-Port.pdf>.

¹² Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2019”, pág. 18, publicado pela HotelInvest em mar/17. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2019-2a-edicao-2/>

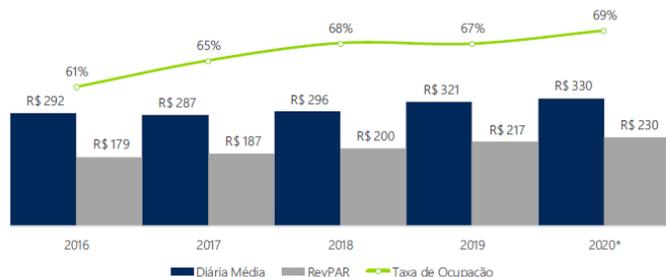
¹³ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 21, publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

¹⁴ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 21, publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

¹⁵ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2019”, pág. 18, publicado pela HotelInvest em mar/19. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2019-2a-edicao/>

Com a ocupação próxima aos 70%, o crescimento de diária média pode ser maior que o esperado

Histórico e tendência de desempenho (R\$ de 2020)



Considerando a relevância econômica de São Paulo, a diária média ainda é modesta e há potencial para um maior crescimento em razão da melhoria do ambiente econômico nacional.



(Fonte: “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, págs. 21 e 23, publicado pela HotelInvest em mar/17. Disponível em <http://hotelinvest.com.br/app/uploads/2020/01/PHSA-2017-Port.pdf>)

A pandemia de COVID-19 impactou de forma relevante o setor de lazer, turismo, entretenimento, hoteleira e aviação¹⁶. Os dados parciais de 2020 e projeções internas da HotelInvest indicam uma possibilidade de desempenho agregado ruim: queda de cerca de 59% (cinquenta e nove por cento) da ocupação¹⁷ e de aproximadamente 10% (dez por cento) da diária¹⁸, se comparado a 2019. No entanto, a retomada a patamares observados em 2019, considerando o controle da contaminação e a vacinação em massa se iniciando no 1º trimestre de 2021, deve se dar entre 2022 e 2023, e o retorno de RevPAR em quase quatro anos¹⁹. É recomendada a leitura do fator de risco “Riscos relacionados à pandemia de COVID-19”, na seção “Fatores de Risco” na página 101 deste Prospecto. (Fonte: Gráfico elaborado pelo Consultor com base no estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, pág. 118, publicado pela HotelInvest em jun/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/hotelinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>)



¹⁶ Fonte: Estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, pág. 17, publicado pela HotelInvest em jun/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/hotelinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>

¹⁷ Fonte: Estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, pág. 110, publicado pela HotelInvest em jun/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/hotelinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>

¹⁸ Fonte: Estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, pág. 111, publicado pela HotelInvest em jun/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/hotelinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>

¹⁹ Fonte: Estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, pág. 117, publicado pela HotelInvest em jun/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/hotelinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>

Um ponto importante para entender as perspectivas de médio e longo prazo para a hotelaria em São Paulo, para além da pandemia, é a expansão da oferta hoteleira. Nos levantamentos realizados pela HotellInvest e publicados no Panorama da Hotelaria Brasileira 2020, há aproximadamente 3.575 quartos hoteleiros em desenvolvimento que devem ser inaugurados até 2024, um crescimento anual da ordem de 1,8% ao ano²⁰. Esse patamar, considerando o controle da pandemia e uma eventual retomada da agenda de reformas estruturais e crescimento econômico, pode ser considerado baixo e menor que as perspectivas de crescimento da demanda, o que deve levar a novos incrementos reais da RevPAR²¹.

Tese de Investimento

No mercado hoteleiro de São Paulo, a ocupação cresce na cidade desde o início de 2017 e já voltou a patamares próximos a 70% (setenta por cento)²². As diárias têm potencial de crescimento²³ e a nova oferta em desenvolvimento deve fortalecer o segmento e a imagem do mercado hoteleiro da cidade²⁴: além de não ser significativo comparado ao número de quartos disponível na cidade, está bem distribuído ao longo dos próximos anos²⁵. O segmento de luxo, apesar de representativo no volume total de investimento, perfaz apenas 6% (seis por cento) dos novos quartos em desenvolvimento no país²⁶, sendo que há somente dois empreendimentos confirmados em São Paulo que possam competir diretamente com os Imóveis²⁷.



(Fonte: “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 22, publicado pela HotellInvest em mar/17. Disponível em <http://hotellinvest.com.br/app/uploads/2020/01/PHSA-2017-Port.pdf>)

²⁰ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 23, publicado pela HotellInvest em mar/20. Disponível em <https://hotellinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

²¹ Estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, pág. 118, publicado pela HotellInvest em jun/20. Disponível em <https://hotellinvest.com.br/hotelinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>

²² Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 22, publicado pela HotellInvest em mar/20. Disponível em <https://hotellinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

²³ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 21, publicado pela HotellInvest em mar/20. Disponível em <https://hotellinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

²⁴ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 23, publicado pela HotellInvest em mar/20. Disponível em <https://hotellinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

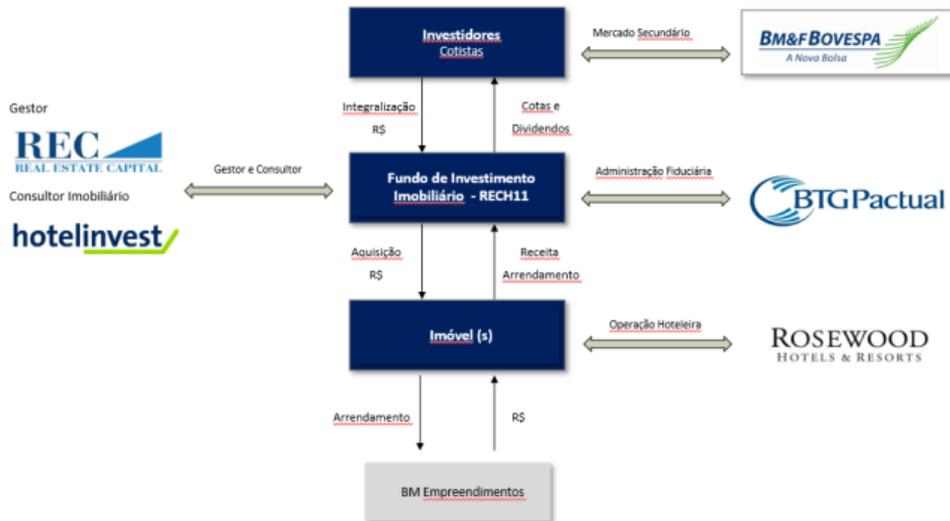
²⁵ “Laudo de Avaliação”, pág. 72, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar

²⁶ Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020”, pág. 6, publicado pela HotellInvest em mar/20. Disponível em <https://hotellinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

²⁷ “Laudo de Avaliação”, pág. 72, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

Na visão do Gestor e do Consultor, o ramo hoteleiro sofreu muito nos últimos anos e que surgirão muitas oportunidades de ativos bem localizados com potencial *upside* no rendimento e consequentemente no valor do ativo. As aquisições dos ativos visarão sempre ter renda desde o início para o cotista do Fundo, seja via lucro operacional dos hotéis ou via aluguel mínimo garantido.

Características do Fundo



Ativos Alvo: Hotéis de Luxo no Brasil

Ativos Alvo da Oferta: 28 unidades Hoteleiras, “Exclusive Branded Suites”, a serem administradas pela renomada bandeira hoteleira Rosewood.

O empreendimento encontra-se em fase de término de obra e tem uma data estimada de início da operação em junho de 2021.

O Fundo contará com aluguel mínimo garantido de 3 anos, a ser pago mensalmente pela vendedora das unidades, nos termos do de Contrato de Locação. Para maiores detalhes quanto ao Aluguel Mínimo, vide seção “Termos e Condições da Oferta - Valor do Aluguel” na página 61 deste Prospecto.

Nos três primeiros anos após a captação, espera-se um dividendo para os cotistas do Fundo de aproximadamente:

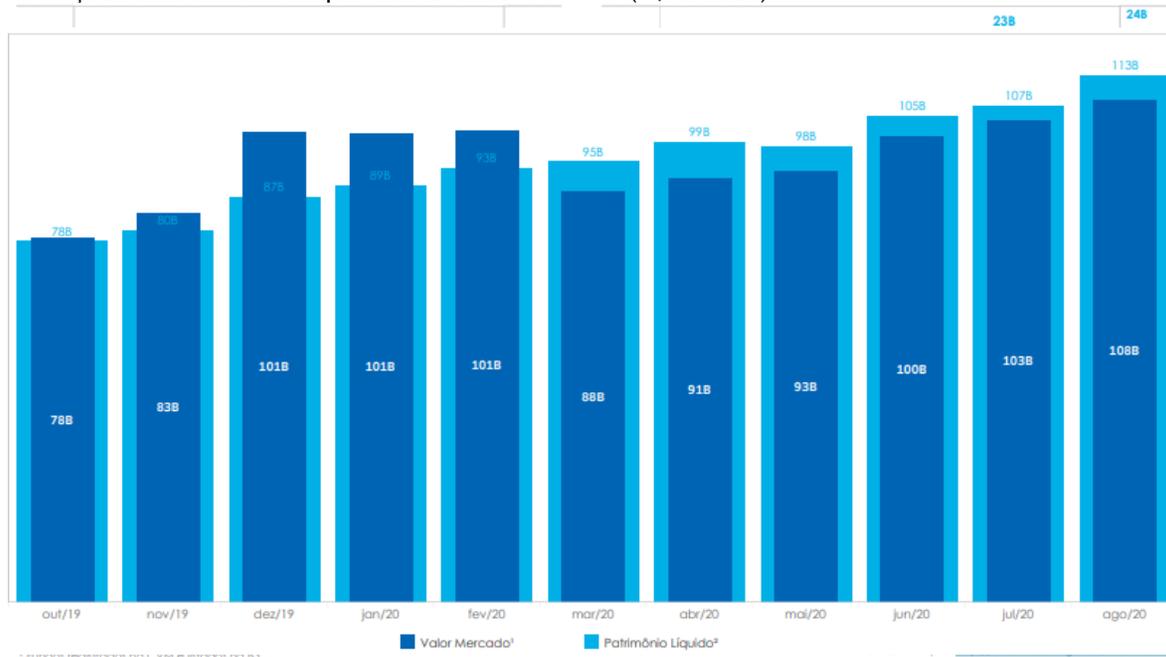
- Ano 1: R\$7,54/cota/ano - 7,5% a.a.
- Ano 2: R\$7,04/cota/ano - 7,0% a.a.
- Ano 3: R\$7,04/cota/ano - 7,0% a.a.
- Ano 4: R\$ 5,30/cota/ano - 5,3% a.a.
- Ano 5: R\$ 5,67/cota/ano - 5,7% a.a.
- Ano 6: R\$ 5,88/cota/ano - 5,9% a.a.

Para maiores detalhes quanto à viabilidade econômico-financeira da presente Emissão de cotas do Fundo, ver o Estudo de Viabilidade no Anexo VI e o Laudo de Avaliação no Anexo VII.

Panorama dos Fundos Imobiliários

A indústria de fundos de investimento imobiliário (“FII”) tem experimentado crescimento relevante, segundo dados da B3. O patrimônio líquido acumulado dos FIIs listados e o valor de mercado tem mostrado crescimento consistente, conforme dados abaixo:

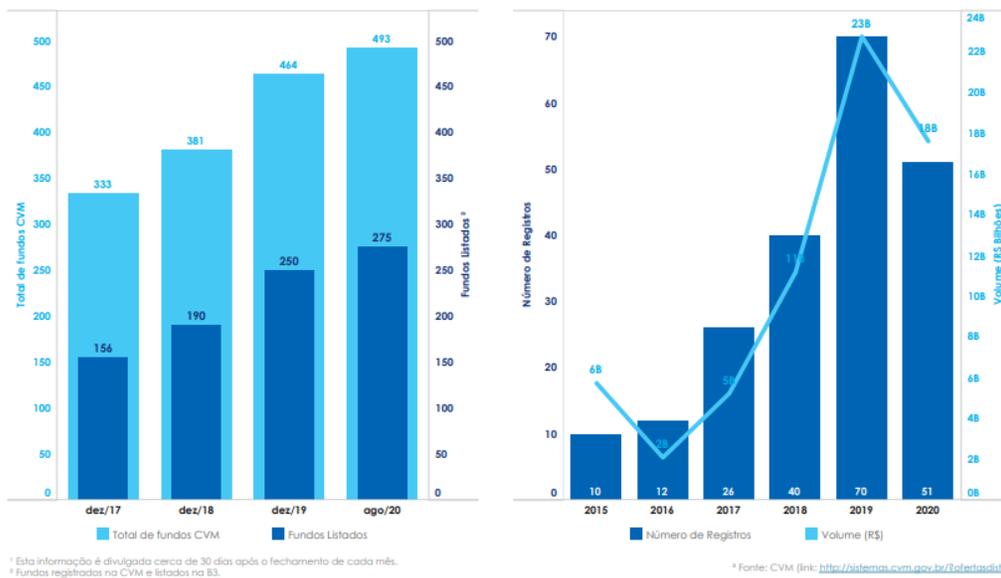
Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões)



Fonte: B3 - Boletim Mensal - Setembro de 2020, disponível em http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

Igualmente, o número de FIIs e de ofertas públicas de suas cotas têm mostrado crescimento.

Evolução anual do número de FII e Evolução do número e volume de Ofertas ICVM 400)

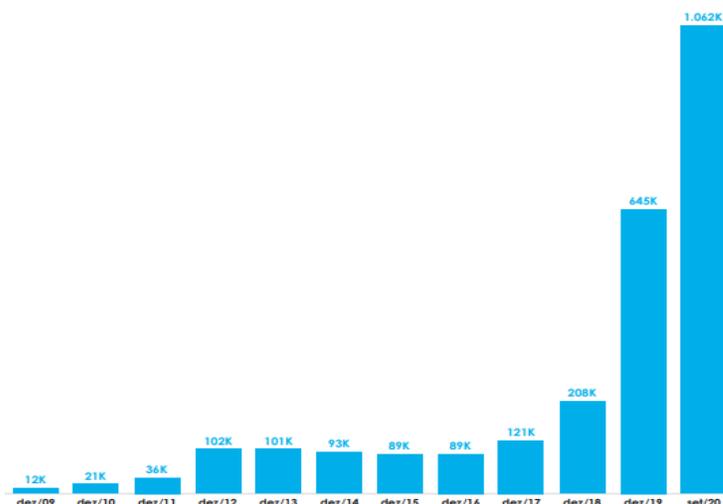


Fonte: B3 - Boletim Mensal - Setembro de 2020, disponível em http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

Em 2020, contudo, vale ponderar que o número de ofertas públicas de FII sofreu um declínio causado, na visão do Gestor e do Consultor, pelos impactos da pandemia de Covid-19.

Não obstante, o número de investidores com posição em FIIs, especialmente pessoas físicas, tem crescido de forma contínua e consistente.

Evolução do Número de Investidores com posição em custódia(mil)



Número de Investidores por Tipo Investidor setembro de 2020

Pessoas Físicas	1.057.246
Outros	3.697
Investidores Institucionais	921
Não Residentes	129
Instituições Financeiras	32

Fonte: B3 - Boletim Mensal - Setembro de 2020, disponível em http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

Demonstrações Financeiras e auditoria

O Fundo foi constituído em 4 de novembro de 2019 e está na sua primeira emissão de Cotas, não tendo divulgado, até o momento, quaisquer demonstrações financeiras. Quando publicadas as demonstrações financeiras e suas posteriores atualizações, estas serão divulgadas em <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

O Administrador contratou a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. O Fundo estará sujeito as normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Assessoria do Consultor - HotellInvest

A REC, com a interveniência e anuência do Fundo, contratou o Consultor para assessorá-la nas questões relativas aos Imóveis-Alvo, aos contratos relacionados aos Imóveis-Alvo que integrarão a carteira do Fundo, especialmente em relação ao desenvolvimento de atividade hoteleira a ser desenvolvida nos Imóveis-Alvo e na interação com as empresas administradoras de cada operação hoteleira desenvolvida nos Imóveis-Alvo.

Nos termos do Contrato de Consultoria, entre outras atribuições, caberá ao Consultor: (i) prospectar oportunidades de negócios imobiliários; (ii) assessorar o Administrador e a REC em quaisquer questões relativas aos Imóveis-Alvo; (iii) assessorar o Administrador e a REC quanto à formalização dos documentos necessários à realização da gestão dos Imóveis-Alvo inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, quando justificável em razão do volume e complexidade da operação; (iii) analisar os orçamentos pré-operacional (se for o caso) e operacional anual de cada operação hoteleira de Imóveis-Alvo da carteira do Fundo, (iv) elaborar relatórios, até o final de cada mês, aos Cotistas do Fundo, que contenha inclusive a análise da competitividade de cada operação hoteleira de Imóveis-Alvo da carteira do Fundo e verificação das estratégias de geração de renda e administração utilizadas; e (iv) adotar as medidas necessárias para que cada operadora hoteleira de Imóveis-Alvo da carteira do Fundo mantenha a performance de cada operação hoteleira tal como previsto nos respectivos contratos com cada operadora hoteleira.

Remuneração do Administrador, da REC e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”): (a) equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do Regulamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para estes serviços, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M. A Taxa de Administração será calculada mensalmente, por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, e será paga ao Administrador e ao Gestor, independentemente da função exercida. A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

A título de remuneração pelos serviços prestados à REC, o Consultor fará jus a uma remuneração mensal, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração percebida pela REC a título de remuneração pelos serviços de gestão de investimentos, paga pelo Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria.

Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério da REC e do Administrador, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b) abaixo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral. O montante que (a) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da REC e do Administrador, investido em Ativos de Renda Fixa para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Política de divulgação de Informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista do Fundo. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Perfil do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 185.62 bilhões (dados Anbima, Julho/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2314 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 29.9 bilhões e 87 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em julho de 2020. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

Perfil do Coordenador Líder

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

Como parte do Grupo Plural desde 2014, a Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de sua *app* e *website* (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (AAIs, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em junho de 2020 contava com cerca de 280 mil clientes e mais de R\$35 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 1º semestre de 2020, a Genial ocupou a 8ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 4,9% e 6,0% de participação de mercado respectivamente, além de contar com R\$ 6,6 bi de ações e títulos de dívida sob custódia²⁸.

²⁸ Bloomberg - Broker Activity Summary (30 de junho de 2020).

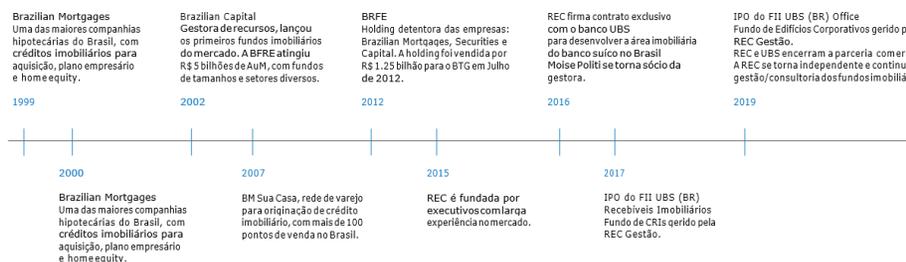
Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R\$14,7 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores²⁹.

Desde que passou a fazer parte do Grupo Plural, a Genial vem crescendo consistentemente sua atividade em Mercado de Capitais, atuando de forma relevante como coordenador de Ofertas Primárias nos mais diversos segmentos como Ações, Debêntures, Produtos Estruturados e Fundos Imobiliários, sendo que neste último encerrou o ano de 2019 na 3ª (terceira) posição no Ranking de Distribuição e o Plural, seu grupo controlador, na 2ª (segunda) posição no Ranking de Originação, ambos divulgados pela ANBIMA³⁰.

Perfil da REC

Fundada em 2015, a REC é uma gestora de recursos autorizada pela CVM, com foco no segmento financeiro-imobiliário, com ativos sob gestão e/ou consultoria especializada de fundos de investimento de aproximadamente R\$1,4 bilhão em patrimônio e acima de 73,5 mil investidores (data base agosto de 2020)³¹.



(Fonte: www.rec-gestao.com, neste link acessar “Equipe”)

A REC é a atual consultora de investimentos do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliário e do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária. Em 2020, visa expandir suas atividades com o lançamento deste Fundo no ramo da hotelaria, já contando com equipe formada e experiente, trazendo uma visão diferenciada do setor e *pipeline* forte em originação e execução.

Equipe REC

A equipe dedicada ao FII RECH11 é enxuta e deve crescer junto com a expansão do Fundo, além de contar com o apoio dos demais sócios e colaboradores da REC.

Moise Politi

Head de Fundos Imobiliários

Com 40 anos de experiência, foi sócio fundador e CEO da Brazilian Finance & Real Estate - BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Ourinvest. Participou da criação do primeiro Fundo de Fundos Imobiliário do Brasil e foi responsável por mais de 50

²⁹ Considerados os seguidores nas redes sociais Facebook (<https://www.facebook.com/genialinvestimentos>), Instagram (<https://www.instagram.com/genialinvestimentos/?hl=pt-br>), LinkedIn (<https://www.linkedin.com/company/genialinvestimentos/?originalSubdomain=br>), YouTube (<https://www.youtube.com/channel/UCYSOMA4Yx1CJvrdl8epLfnA>) e Twitter (https://twitter.com/genialinveste?ref_src=twsrc%5Egoogle%7Ctwcamp%5Eserp%7Ctwgr%5Eauthor).

³⁰ Ranking de Renda Fixa e Híbridos da ANBIMA, referente ao encerramento de 2019 (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

³¹ Fonte: <https://rec-gestao.com/documentos>, neste link, localizar Formulário de Referência - Gestora > 2.1 Breve Histórico da Empresa

operações de FIs no Brasil, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Acumulou experiência no mercado de fundos imobiliários, securitização de recebíveis imobiliários e estruturação de operações de crédito imobiliário. Engenheiro civil, graduado pela Escola de Engenharia Mauá, realizou cursos em Harvard Business School e London Business School. Também é autorizado pela CVM para atuar como Gestor e Consultor de Carteira de Valores Mobiliários e Membro do Comitê de Investimentos do Fundo Imobiliário do Governo do Estado de São Paulo, em caráter pro bono.

Marcos Ayala, CFA
Diretor de Relação com Investidores e Head de Fundos Imobiliários de Renda

Com 17 anos de experiência no mercado financeiro, exerceu o cargo de superintendente executivo em M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual e Caixa) e atuou como profissional de investimentos em ações e em private equity na Gávea Investimentos. Também atuou no Lazard, Morgan Stanley e Itaú BBA. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações e private equity em diversos setores tais como bancos, securitização, imobiliário, adquirência, consórcios, cartão de crédito, cartões pré-pagos, consumo, varejo, saúde, portos, refratários, açúcar e etanol. Na Gávea, atuou na origem e análise de investimentos em 3 fundos de private equity com capital comprometido combinado de US\$ 2,2 bilhões. Formado pela FGV/SP em Administração de Empresas. É autorizado pela CVM para atuar como Gestor de Carteira de Valores Mobiliários e possui certificação CFA.

Frederico Porto
Diretor de Compliance, Risco e Operacional

Com 20 anos de experiência, é advogado admitido no Brasil (OAB/SP) e Estados Unidos (New York State Bar Association). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Supervisionou mais de 177 emissões de CRIs, totalizando mais de R\$ 1,2 bi e foi responsável pelas equipes de Produto Imobiliário e Engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões em 2011 em crédito imobiliário. Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). No mercado internacional, participou em operações estruturadas e securitização, e foi membro de equipe jurídica voltada para operações de tesouraria, mercado de capitais e financiamentos imobiliários nos EUA, Canada, México, Chile, Europa Continental e Austrália (totalizando mais de US\$ 55 bilhões de operações estruturadas). Foi vice-presidente da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), membro do Comitê de Produtos Imobiliários da ANBIMA e ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.

Max Fujii
Portfólio Manager de Fundos Imobiliários de Dívida e Recebíveis

Com 20 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Possui experiência em gestão de risco, com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas e processos de crédito no segmento imobiliário. Atuou no desenvolvimento de produtos relacionados a crédito imobiliário e possui vasta experiência na avaliação de portfólios de crédito imobiliário, tendo participado ativamente na due diligence das aquisições, pelo Itaú, do Banestado, Banespa, Sudameris e Bank Boston.

Melina Tseng
Jurídico

Graduada em Direito pela FGV Direto SP, atua no mercado financeiro há quatro anos e possui experiência em operações imobiliárias estruturadas e em mercado de capitais com foco em fundos de investimentos. Iniciou sua carreira no UBS, tendo atuado nas divisões de Wealth Management e Real Estate, e reuniu experiências na Fortesec, sendo responsável pelos departamentos jurídico e de compliance da securitizadora.

Matheus Galleote Cartocci
Analista do Fundo de Hotelaria, Relação com os Investidores

Com 5 anos de experiência profissional, iniciou sua carreira na REC Gestão de Recursos. Atua como analista na área de dívida imobiliária, incluindo estruturação de ofertas públicas de fundos imobiliários, avaliação de investimento em novos CRIs e monitoramento do portfólio de CRIs. Matheus é responsável por Relação com os Investidores do Gestor.

Formação em Engenharia Civil e certificação CPA-20.

Dando suporte aos sócios, a REC ainda conta com mais dois analistas, uma gerente de controladoria, uma administrativa.

Estratégia de gestão do Fundo

O Fundo tem gestão ativa da REC com comprovada *expertise* pela atuação passada e presente, e *portfolio manager* com longa experiência no setor. O Fundo, visando a obtenção de renda, buscará:

- i) Aquisição de Ativos Alvo bem posicionados;
- ii) Ativos especulativos que permitam aproveitar o ciclo em sua potencialidade;
- iii) Contratos atípicos que passem segurança, caso façam sentido;
- iv) Abrangência geográfica ampla, respeitando o ciclo do mercado local, produto e relação risco-retorno; e
- v) Análise constante e reciclagem - se necessária - dos ativos.

A REC acompanhará, de maneira constante, os ciclos do mercado para buscar oportunidades que venham a surgir.

Processo de Investimento

1º - Análise de Investimento: análise qualitativa do ativo-alvo em conjunto com o Consultor; análise do mercado e região geográfica (estudo de mercado); *due diligence* do ativo (jurídica e financeira); análise do histórico do ativo; projeções financeiras de resultado e análise de sensibilidade para os diferentes cenários.

2º - Comitê de Investimento: composição do ativo no portfólio: análise da concentração de risco, impacto na volatilidade e impacto financeiro da nova alocação no portfólio; decisões baseadas em Teses de Investimento, formalizadas e abrangendo todos os pontos levantados na avaliação do ativo; decisões por unanimidade de todos os membros do Comitê de Investimento.

3º - Monitoramento: acompanhamento mensal dos ativos, com produção de relatório de monitoramento; Visita periódica aos ativos e players envolvidos na operação; Avaliação periódica do portfólio e de cada ativo individualmente - buscando o rebalanceamento adequado de risco.

Estratégia de Investimento

Ativos Alvo: Hotéis de luxo e resorts de alto padrão em localizações privilegiadas no Brasil.

Estrutura de Aquisição: estruturas de aquisição robustas com mecanismos de renda mínima e Contratos de Sale & Leaseback.

Estrutura de Renda: Portfólio composto de ativos com garantia mínima de rendimentos desde a aquisição e pagamento de dividendos mensal.

Ganho de capital: Oportunidade de venda futura com apreciação de capital.

Eficiência tributária: Renda da locação/arrendamento via Fundo Imobiliário não é tributada.

Mitigação do Risco Hotelaria: Mecanismo de renda mínima, opções de compra e venda sobre os ativos alvo, e venda futura mitiga o risco hoteleiro.

Perfil do Consultor³²

A Hotel Ventures, cujo nome fantasia é HotelInvest, foi fundada em maio de 1999. Sempre com foco em investimentos hoteleiros, a HotelInvest hoje é a maior empresa de consultoria em investimentos hoteleiros no Brasil. No início dos anos 2.000 trouxe para o Brasil a atividade de Hotel Asset Management (Gestão de Investimentos Hoteleiros), sendo hoje a maior empresa de Hotel Asset Management da América do Sul com 26 empreendimentos hoteleiros sob a sua gestão. A HotelInvest é também a

³² Fonte: <https://hotelinvest.com.br/>

idealizadora e a consultora de investimentos especializada do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel MaxInvest (HTMX11), estruturado em 2007 em parceria com o Banco Ourinvest e hoje administrado pelo Banco BTG Pactual. O Fundo Hotel MaxInvest tem sido um dos fundos imobiliários mais rentáveis do mercado, tendo recebido o prêmio de fundo mais rentável pela Infomoney, em 2019.

Principais executivos do Consultor

Diogo Canteras

Sócio fundador da HotelInvest, liderou mais de 500 estudos de mercado, no Brasil e no exterior. Idealizador e gestor do principal fundo de investimento imobiliário em hotelaria da América Latina. Foi diretor de desenvolvimento do Caesar Park e da Atlantica Hotels. Lecionou a disciplina Desenvolvimento de Projetos Hoteleiros na FGV durante 8 anos. Em 1999, trouxe a HVS para o Brasil. É um dos consultores mais influentes do setor hoteleiro latino-americano. Coordenador do Conselho Consultivo do Manual de Melhores Práticas para os Hotéis de Investidores Pulverizados do SECOVI. Graduado em Engenharia pela USP e pós-graduado em Administração de Empresas pela FGV.

Cristiano Vasques

Liderou mais de 300 estudos de mercado, viabilidade econômico-financeira e avaliações de ativos hoteleiros, no Brasil, Portugal, Angola e América do Sul, inclusive projetos de natureza estratégica e planos de negócios para redes hoteleiras e investidores. Atua na HotelInvest desde 2001. Em 2007, ajudou a estruturar e a implementar o Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest. Foi colunista fixo da revista Hotelnews e professor do curso de desenvolvimento hoteleiro organizado pelo SECOVI. Graduado em Engenharia de Produção pela Poli-USP, com especialização em Advanced Hotel Real Estate Finance pela Cornell University e em Gestão Estratégica de Turismo e Hotelaria pela FGV.

Thais Perfeito

Responsável pela elaboração de todo o plano de negócios do departamento de Hotel Asset Management da HotelInvest. Iniciou a carreira no setor de Revenue Management da rede Marriott. Desde 2005, atua na área de Hotel Asset Management, sendo responsável pelas análises e acompanhamento da gestão de 26 hotéis, com mais de 3.200 proprietários individuais. Graduada em Hotelaria pelo SENAC e pós-graduada em Administração pela Fundação Getúlio Vargas/Erasmus University. Especializações na Cornell University e na Erasmus University Roterdã. Associada da Hospitality Asset Managers Association (HAMA).

Cinco Principais Fatores de Riscos

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de liquidação do Fundo na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta:

Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Risco de baixa ocupação dos Imóveis: Após a aquisição dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos líquidos da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida nos referidos Imóveis, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação contemplada no Estudo de Viabilidade. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos

Imóveis e demais Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de lazer e turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos Imóveis, impactando negativamente a receita do Fundo.

Riscos relacionados à pandemia de COVID-19: O surto de Coronavírus (“COVID-19”) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários de Imóveis. Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Eventuais mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia do COVID-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade do o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Riscos de mercado nacional: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e a REC, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a REC mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou da REC ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos é periodicamente atualizada e consta do Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

- I. **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.
- II. **Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

- III. **Risco de não concretização da Oferta.** Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos conforme os Critérios de Restituição de Valores.
- IV. **Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.
- V. **Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais.** Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a REC, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta e os Investidores adquirirão montante de Cotas inferior ao desejado.
- VI. **Risco de liquidação do Fundo na hipótese de não colocação do montante mínimo da oferta:** Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, se aplicável.
- VII. **Riscos de mercados internacionais:** Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

VIII. **Riscos de mercado nacional:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e a REC, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

IX. **Riscos institucionais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos

mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- X. **Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.** Conforme previsto na Seção “Negociação e custódia das Cotas na B3” na página 73 deste Prospecto, as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.
- XI. **Participação de pessoas vinculadas na Oferta.** Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco relativo à concentração e pulverização” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.
- XII. **Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- XIII. **Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual

negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

- XIV. **Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- XV. **Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
- XVI. **Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
- XVII. **Risco relativo à não substituição do Administrador ou da REC:** Durante a vigência do Fundo, a REC poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso a substituição do Administrador não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- XVIII. **Riscos tributários:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas

que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIX. Risco do não pagamento do Aluguel Mínimo: Os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Promitente Vendedora/Locatária, que poderão, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações de pagamento do Aluguel Mínimo, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, os Investidores deverão levar em consideração que, apesar de a mencionada obrigação de a Promitente Vendedora/Locatária arcar com o Aluguel Mínimo estar prevista em instrumento devidamente formalizado com o Fundo, existe a possibilidade de a Promitente Vendedora/Locatária não honrar o cumprimento das referidas obrigações, o que acarretaria a redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.

XX. Riscos relacionados à pandemia de COVID-19: Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento da COVID - 19. O surto de da COVID-19 em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários de Imóveis Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia do COVID-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade do o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

- XXI. **Risco de crédito da Promitente Vendedora/Locatária, quanto ao pagamento do Aluguel Mínimo:** Os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo decorrerão dos pagamentos do aluguel dos Imóveis realizados pela Promitente Vendedora/Locatária, nos termos ajustados no Contrato de Locação, de forma que a falta de recursos pela Promitente Vendedora/Locatária para efetuar o pagamento dos aluguéis ou de quaisquer outras quantias devidas ao Fundo, por força do Contrato de Locação ou do Contrato de Promessa de Compra e Venda, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo.
- XXII. **Risco de Questionamento Estrutural:** A estrutura utilizada para a aquisição dos Imóveis e a o aluguel mínimo poderá gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária, podendo ocasionar prejuízos ao Fundo, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, do Investidor.
- XXIII. **Risco de baixa ocupação dos Imóveis:** Após a aquisição dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos líquidos da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida nos referidos Imóveis, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação contemplada no Estudo de Viabilidade. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Imóveis e demais Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de lazer e turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos Imóveis, impactando negativamente a receita do Fundo.
- XXIV. **Risco relativo à ausência de “habite-se” e licença de funcionamento para os Imóveis:** Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo e seu projeto de construção e obras está sujeito à obtenção do “habite-se”, da licença de funcionamento ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. A não obtenção do habite-se e a licença de funcionamento poderá resultar no desfazimento da compra e venda e devolução do preço de aquisição pago pelo Fundo. A vendedora dos Imóveis pode enfrentar problemas financeiros que obste a devolução dos recursos pagos pelo Fundo a título de aquisição dos Imóveis, o que demandará a propositura da ação judicial competente. Tal hipótese poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.
- XXV. **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Empreendimento:** o Fundo pagará à vista o Preço de Aquisição dos Imóveis que se encontram em fase de construção. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento poderá resultar no desfazimento do negócio e devolução do Preço de Aquisição pago, nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda. Em caso de devolução dos Preço de Aquisição, o Fundo poderá não conseguir alocar referidos recursos em Ativos Alvo que assegurem a mesma rentabilidade que os Imóveis. Ainda, a Promitente Vendedora, na qualidade de vendedora dos Imóveis poderá não realizar a devolução dos recursos financeiros pagos pelo Fundo a título de aquisição dos Imóveis, o que demandará a propositura da ação judicial competente. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

- XXVI. **Risco de Despesas Extraordinárias Não Cobertas pela incorporadora.** O Fundo pagará à vista o Preço de Aquisição dos Imóveis que se encontram em fase de construção, de modo que sua aquisição deverá observar integralmente o disposto nos §§1º, 2º e 4º do art. 45 da Instrução CVM 472. A conclusão das obras pode sofrer atrasos e gerar despesas extraordinárias não previstas. Nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, as despesas de construção do Empreendimento no qual os Imóveis estão situados são de responsabilidade da incorporadora. A incorporadora poderá enfrentar dificuldades financeiras, societárias, operacionais e de performance comercial relacionadas a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, o que poderá afetar sua capacidade de fazer frente às despesas com a obra, gerando atrasos e interrupções. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento, poderá resultar no desfazimento do negócio, devolução do preço de aquisição pago e consequente liquidação do Fundo, além do pagamento de multas, havendo o risco de não devolução do montante pago pelo Fundo na aquisição dos Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.
- XXVII. **Risco de não verificação das condições precedentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda e rescisão.** O Contrato de Promessa de Compra e Venda estabelece que caso não sejam superadas quaisquer das condições precedentes lá indicadas após o decurso do prazo de 150 (cento e cinquenta) dias da data de assinatura, qualquer uma das Partes poderá optar pela rescisão unilateral do Contrato, hipótese em que as Partes retornarão ao status quo ante, nada sendo devido entre elas a qualquer título. Nessa hipótese, os recursos captados pelo Fundo com a Oferta não poderão ser aplicados para aquisição dos Imóveis e deverão ser aplicados em outros Ativos Alvo, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não conseguir alocar referidos recursos em Ativos Alvo que assegurem a mesma rentabilidade que os Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.
- XXVIII. **Risco do processo de aquisição dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos da Oferta.** A aquisição dos Imóveis é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Imóveis, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos alvo da Oferta, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Imóveis poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.
- XXIX. **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.** Em caso de não contratação de seguro pelo locatário ou incorporador do Empreendimento ou demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

- XXX. **Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo.** Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, inclusive débitos de IPTU, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo.
- XXXI. **Riscos relativos à aquisição de imóveis.** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas do antigo proprietário em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- XXXII. **Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

- XXXIII. **Risco de Distribuição Parcial e aquisição parcial dos Imóveis.** É admitida a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam captados na Oferta valores superiores ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferiores ao Montante Inicial da Oferta, o Fundo poderá não dispor da totalidade de recursos para pagamento integral do Preço de Aquisição e, por conseguinte, poderá não adquirir os Imóveis. Além disso, na hipótese de Distribuição Parcial, o Contrato de Promessa de Compra e Venda prevê a faculdade de a Promitente Vendedora, e não a obrigação, de prosseguir com a venda dos Imóveis para o Fundo. Não há garantias de que, nesse caso, o Fundo poderá adquirir os Imóveis, de modo que o Fundo poderá, nesses casos, não adquirir os Imóveis e ter de buscar outras oportunidades para investimento dos recursos líquidos da Oferta, os quais poderão não cotar com a mesma rentabilidade dos Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.
- XXXIV. **Risco de extinção do Contrato de Locação.** O Contrato de Locação poderá ser extinto ordinariamente pelo término do seu período de vigência e não prorrogação ou antecipadamente em caso de descumprimento contratual por qualquer das partes. Caso o Contrato de Locação seja extinto, não há garantia de que o Fundo conseguirá explorar os Imóveis nos mesmos termos e condições que a Locatária ou, tampouco, que haverá recebimento de rendas garantidas ou pré-acordadas. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.
- XXXV. **Risco de rescisão do Contrato de Administração Hoteleira.** Na hipótese de rescisão do Contrato de Administração Hoteleira, deverá a Locatária, para a manutenção da locação dos Imóveis, indicar outra cadeia hoteleira para a administração dos Imóveis que seja de renome no mercado, a qual não poderá ser recusada pelo Fundo se mantidas as mesmas condições ora estipuladas, ou seja, o valor de aluguel ajustado e a utilização dos Imóveis de forma a manter as instalações, equipamentos e materiais operacionais ali existentes. Não há garantia que a Locatária indique outra cadeira hoteleira no mesmo nível da rede Rosewood ou que a nova cadeia hoteleira indicada para a administração dos Imóveis seja capaz de manter as taxas de ocupação e rentabilidade dos Imóveis. Além disso, não há garantia que a Locatária conseguirá alcançar condições comerciais semelhantes ou melhores que as pactuadas nos termos do Contrato de Administração Hoteleira. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.
- XXXVI. **Risco relativo à não substituição da Rosewood como administradora do hotel.** Durante a vigência do Fundo, o Contrato de Administração Hoteleira poderá ser rescindido, hipótese em que a substituição da administradora do Hotel deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Contrato de Administração Hoteleira. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais, decorrentes, inclusive, da eventual perda do direito de uso da marca “Rosewood” e alteração da bandeira sob a qual funcionará o hotel, o que poderá impactar negativamente as receitas do Fundo advindas da exploração dos Imóveis.
- XXXVII. **Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Além disso, o Fundo poderá investir em Ativos Alvo relacionados a um único empreendimento imobiliário, tal como os Imóveis e o Empreendimento, observada a política de investimento prevista no Regulamento, caso em que concentrará o risco da carteira apenas nas receitas decorrentes deste empreendimento. Ocorrendo o insucesso do empreendimento, diante do risco concentrado, o Fundo e os Cotistas poderão experimentar prejuízos financeiros. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas

regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XXXVIII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos ao Empreendimento, o que poderá dificultar o desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas nos Imóveis: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros em áreas próximas às que se situam o Empreendimento poderá impactar na renda do Fundo atrelada ao desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas nos Imóveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XXXIX. Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças do Empreendimento e dos Imóveis alvo da Oferta: Os Imóveis alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

XL. Riscos associados ao tombamento dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos da Oferta, bem como a termos de compromisso celebrados pelo incorporador com o Poder Público. O imóvel objeto do Empreendimento está tombado, conforme Resolução SC - 29, de 30 de julho de 1986, do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, conforme modificada pela Resolução SC - 29, de 30 de julho de 1986. O fato de o imóvel objeto do Empreendimento estar tombado pelo Poder Público pode ocasionar restrições à utilização do imóvel objeto do Empreendimento o que pode ocasionar prejuízo para o Fundo, na qualidade de proprietário de unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento, e seus Cotistas. Ademais, a incorporadora do Empreendimento é parte em um Termo de Ajustamento de Conduta firmado em 2 de abril de 2012 no âmbito de Ação Civil Pública proposta, em 2006, pela Associação dos Amigos e Moradores em Defesa da Qualidade de Vida da Bela Vista e pelo Comitê “Vem pro Bexiga” (“TAC”). O TAC versa acerca de diversos procedimentos que deverão ser adotados pela BM Empreendimentos em relação ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, com o intuito de preservação histórica, cultural e paisagística do imóvel total. Além disso, em 06 de novembro de 2014 foi firmado o Termo de Compromisso Ambiental nº 412/2014, conforme aditado em 22 de fevereiro de 2019 e em 03 de julho de 2019 (“TCA”), Processo nº 2012-0.355.904-2, entre a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA, na qualidade de Compromitente, a BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. e a SCI Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda., estas na qualidade de Compromissárias, em razão da autorização prévia para manejo de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros, decorrentes da reforma com aumento de área e mudança de uso de edificações destinadas ao Empreendimento. O prazo para cumprimento do TCA findar-se-á em 20 de fevereiro de 2021. Caso a BM Empreendimentos descumpra quaisquer termos acordados no TAC ou no TCA, poderá haver oposição de restrições ao uso do imóvel objeto do Empreendimento, imposição de penalidades diversas, interrupção das obras do Empreendimento ou comprometer a utilização dos Imóveis conforme sua destinação hoteleira. Tais situações podem impactar negativamente o Fundo e ocasionar prejuízo aos Cotistas.

- XLII.** *Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:* A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.
- XLIII.** *Risco regulatório:* A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XLIV.** *Risco jurídico:* O Fundo poderá ser réu em diversas ações arbitrais ou judiciais, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.
- XLV.** *Risco da morosidade da justiça brasileira:* O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo que vier a deter, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

- XLV. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou REC; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administrador e/ou da REC; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.
- XLVI. Risco operacional:** Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pela REC, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XLVII. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.
- XLVIII. Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e a REC que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

- XLIX. **Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e/ou a REC tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- L. **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções:** O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.
- LI. **Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- LII. **Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
- LIII. **Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- LIV. **Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- LV. **Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

- LVI. **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- LVII. **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela REC de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a REC poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pela REC, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- LVIII. **Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- LIX. **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da REC, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- LX. **Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo:** As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto.

Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

- LXI. **Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.
- LXII. **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** A REC, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de REC do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a REC acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.
- LXIII. **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- LXIV. **Riscos do uso de derivativos:** A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.
- LXV. **Riscos relativos aos Imóveis-Alvo:** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Imóveis-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da

possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LXVI. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias

securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

LXVII. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: Para os contratos ou debêntures que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato ou debêntures lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a REC poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

LXVIII. *Riscos relativos ao setor imobiliário:* O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

- (i) ***Risco imobiliário:*** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.
- (ii) ***Risco de regularidade dos imóveis:*** O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

- (iii) **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.
- (iv) **Risco de aumento dos custos de construção:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.
- (v) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.
- (vi) **Risco de desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

- (vii) **Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.
- (viii) **Risco de vacância:** Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.
- (ix) **Risco de desvalorização dos imóveis:** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.
- (x) **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.
- (xi) **Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

- (xii) **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:** Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os alugueis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.
- (xiii) **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.
- (xiv) **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros:** Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

- LXIX. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Imóveis-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.
- LXX. **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis-Alvo:** Apesar de ser objetivo do Fundo investir, predominantemente, em Imóveis-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- LXXI. **Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a REC e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.
- LXXII. **Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

LXXIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da REC ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e da REC, tais como pandemias, moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo permite a aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou da REC de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, a REC, com o Consultor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido instituição intermediária em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com a REC

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador declara que não possui, além do quanto acima mencionado, qualquer outro relacionamento relevante com a REC que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a REC e o Administrador.

A REC e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

O Custodiante é o Banco BTG Pactual S.A., que é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de investment banking, corporate lending, sales and trading, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de wealth management. O Administrador, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

Relacionamento do Administrador com o Consultor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Consultor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador declara que não possui, além do quanto acima mencionado, qualquer outro relacionamento relevante com o Consultor que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Consultor.

O Administrador e o Consultor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a REC

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a REC não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e a REC não mantêm, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido instituição intermediária em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento sob gestão do REC.

O Coordenador Líder e a REC não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Consultor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e o Consultor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder e do Custodiante

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido instituição intermediária em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento cuja custódia é realizada pelo Custodiante.

O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com a REC

A REC não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

A REC e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor

O Consultor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

O Consultor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Custodiante e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Custodiante e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	-	Instrumento de Constituição do Fundo
ANEXO II	-	Ato do Administrador
ANEXO III	-	Regulamento Vigente do Fundo
ANEXO IV	-	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO V	-	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO VI	-	Estudo de Viabilidade
ANEXO VII	-	Laudo de Avaliação
ANEXO VIII	-	Informe Anual do Fundo - Anexo 39-V da Instrução CVM 472
ANEXO IX	-	Cópia do Contrato de Gestão
ANEXO X	-	Cópia do Contrato de Consultoria

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 23

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 23** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;
- (d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;
- (e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”);

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2019.11.01 18:09:14 -03'00'

Nome:

Cargo:

DIANA FALCAO CAZES:09826047775
Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2019.11.01 18:09:31 -03'00'

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: d7ca4e71015397d02fc3e0ca1ad424a9

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



6o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1380253

CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 136,52
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 30,88
Lei 4.664/05: R\$ 7,71
Lei 111/06: R\$ 7,71
Lei 6281/12: R\$ 6,17
ISSQN: R\$ 8,28
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDCV61684-FDD

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 04/11/2019
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



Características do documento original

Arquivo: Instrumento de Constituição - FII Brick 23 - 01.11.2019.pdf
Páginas: 1
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:09:14

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:09:31

Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

Ato do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRICK 23

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do Fundo de Investimento Imobiliário - REC Hotelaria (atual denominação do Fundo de Investimento Imobiliário Brick 23) (“Fundo”),

CONSIDERANDO QUE:

I. o Administrador, por ato particular celebrado em 24 de setembro de 2020 (“Ato do Administrador”), deliberou e aprovou **(i)** a alteração da denominação social do Fundo para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA; **(ii)** a versão vigente do regulamento do Fundo (“Regulamento”); **(iii)** a contratação da REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43 (“Gestora”) para prestar serviços de gestão de carteira do Fundo; **(iv)** a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais (“Primeira Emissão” e “Oferta”), conforme as características descritas no Ato do Administrador; **(v)** a submissão à CVM do Ato do Administrador e dos demais documentos da Oferta, conforme previstos na regulamentação aplicável; e **(vi)** aprovação a contratação da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Coordenador Líder”);

II. o Administrador, consoante solicitação do Coordenador Líder e da Gestora, deseja retificar determinadas disposições do Ato do Administrador para fazer constar na versão vigente do Regulamento a contratação da Gestora, como instituição responsável pela prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, bem como para aprimorar a redação de algumas das características da Oferta para fins de clareza; e

III. até a presente data, a Oferta não foi objeto de registro perante a CVM;

RESOLVE:

1. retificar a redação do artigo 1º do Regulamento para inclusão de nova redação ao seu parágrafo terceiro e renumeração dos parágrafos seguintes, com o objetivo de consignar a contratação da REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. como gestora da carteira do Fundo, o que não constou da versão do regulamento aprovada no Ato do Administrador. Diante do exposto, o artigo 1º e seus parágrafos 3º e 4º passarão a vigorar no seguinte sentido:

“Art. 1º O FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA designado neste regulamento como FUNDOS, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as Cotas do FUNDOS sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) o FUNDOS apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”); somente poderão participar do FUNDOS, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do FUNDOS estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

[...]

§3º Para dar suporte e subsidiar a ADMINISTRADORA em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos-Alvo e ao investimento em Ativos de Renda Fixa, o FUNDOS contratou a REC GESTÃO DE RECURSOS S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43, devidamente autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.464, de 18 de setembro de 2015 (“REC” ou “GESTORA”), para a prestação dos serviços de gestão da carteira do FUNDOS, a qual desempenhará suas atribuições conforme o disposto neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

§4º Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” (“Código ANBIMA”), o FUNDOS é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa” no segmento Híbrido.”

2. retificar, para aprimoramento de texto, a redação do artigo 21º do Regulamento, o qual passará a vigorar no seguinte sentido:

“Art. 21º - Sem prejuízo do disposto no artigo 22º, não serão cobradas taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.”

3. considerando as alterações acima realizadas, o Regulamento passará a vigorar nos termos do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento, doravante referido simplesmente como “Regulamento”,

sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>;

4. retificar algumas das características da Oferta descritas no item 4 do Ato do Administrador para aprimoramento de texto, apenas para (a) suprimir as referências à “Taxa de Distribuição Primária” (tendo em vista que os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, serão arcadas pelo Fundo e estão incluídos no valor do Preço de Emissão) no rol das características da Oferta, mantendo-se as demais características inalteradas. O Administrador faz consignar que considerando que os custos da Oferta serão pagos pelo Fundo a partir dos recursos integralizados pelos investidores que subscreverem Cotas da Oferta, sem que haja acréscimo de valores em relação ao Preço de Emissão (o qual permanecerá em R\$100,00 (cem reais) por Cota), desnecessária se faz a menção à “Taxa de Distribuição Primária” no contexto da Oferta, e (b) aprimorar a definição de “Investidores Não Institucionais” e “Investidores Institucionais”, para atendimento de exigência endereçada pelo Ofício nº 339/2020/CVM/SRE/GER-1, expedido pela CVM no âmbito da análise do pedido de registro da Oferta. Diante do exposto, as características da Oferta constantes do item 4 do Ato do Administrador passarão a vigorar nos seguintes termos:

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) cotas do Fundo, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido;

(b) Preço de Subscrição das Cotas: R\$100,00 (cem reais) cada cota.

(c) Aplicação Mínima Inicial: o investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) cotas, em valor correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial”);

(d) Montante Inicial da Oferta: a Primeira Emissão será de, inicialmente, R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional (“Montante Inicial da Oferta”);

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor da Primeira Emissão, descrito no item “(d)” acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

(f) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 310.000 (trezentas e dez mil) cotas, correspondentes ao valor adicional de até R\$31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) (“Lote Adicional”),

nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão emitidas, se for o caso, nas mesmas condições e Preço de Subscrição das cotas inicialmente ofertadas;

- (g) Destinação dos Recursos: os recursos serão destinados para a realização do objeto do Fundo;
- (h) Público-alvo: a Primeira Emissão será direcionada para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. Serão considerados Investidores Institucionais, os investidores institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceite os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos. (“Investidores Institucionais”); e Investidores Não Institucionais, os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos. (“Investidores Não Institucionais”);
- (i) Séries: a Primeira Emissão será efetuada em série única;
- (j) Forma e Integralização: todas as cotas da Primeira Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;
- (k) Taxa de Ingresso: não será cobrada taxa de ingresso;
- (l) Direito das Cotas: Cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo;
- (m) Negociação das Cotas: As cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e
- (n) Período de colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

5. ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições do Ato do Administrador não expressamente retificados neste instrumento, incluindo, mas sem limitação, a contratação da Gestora e do Coordenador Líder.

O Administrador faz consignar, por fim, que este Instrumento Particular de Retificação e Ratificação é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.10.30 16:05:34 -03'00'

Nome:

Cargo:

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.10.30 16:05:51 -03'00'

Nome:

Cargo:

ANEXO I

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA
CNPJ/ME n.º 35.652.306/0001-07**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA** designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as Cotas do **FUNDO** sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), ou (ii) o **FUNDO** apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”); somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do **FUNDO** estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, – 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser consultado nos seguintes endereços eletrônicos: (a) **CVM**: www.cvm.gov.br; e (b) **ADMINISTRADORA**: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>.

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no endereço indicado no § 1º acima.

§ 3º - Para dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos-Alvo e ao investimento em Ativos de Renda Fixa, o **FUNDO** contratou a **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43, devidamente autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.464, de 18 de setembro de 2015 (“**REC**” ou “**GESTORA**”), para a prestação dos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a qual

desempenhará suas atribuições conforme o disposto neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

§ 4º - Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” (“Código ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa” no segmento Híbrido.

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- (i) imóveis com destinação hoteleira localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Imóveis-Alvo**”);
- (ii) quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis-Alvo (“**Participação Societária**”);
- (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“**CRI**”);
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“**Cotas de FII**”); e
- (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis-Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os “**Ativos-Alvo**”).

§ 1º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472 (“**Ativos de Renda Fixa**”), para atender suas necessidades de liquidez.

§ 2º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **REC** ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e

- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados pelo **FUNDO**, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, por decisão da **ADMINISTRADORA**, após recomendação da **REC** e, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hoteleiros, de hospedagem e/ou venda dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis-Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira;
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

§ 1º - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel-Alvo ou Ativos Alvo, senão aqueles descritos no Art. 5º abaixo e na regulamentação aplicável.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em projetos de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **GESTORA** terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do **FUNDO**, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 5º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução CVM 555, e serão aplicáveis à **ADMINISTRADORA** as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando a restrição de concentração por modalidade para os ativos mencionados no Art. 45, § 6º, da Instrução CVM 472.

Art. 4º - Sem prejuízo da possibilidade de aquisição de **CRI** pelo **FUNDO**, nos termos do Art. 2º acima, o **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 5º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em:

- (i) Ativos de Renda Fixa; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos-Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento;
- (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos de Renda Fixa para o **FUNDO**.

Art. 7º - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

DAS COTAS

Art. 8º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo que as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritas neste Regulamento e no respectivo suplemento. Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e do Art. 9º da Instrução CM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - As cotas emitidas pelo **FUNDO** poderão ser depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas do Fundo.

§ 7º - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) cotas, cujo valor unitário será de R\$100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), em série única, que poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“**Primeira Emissão**”). Será admitida a distribuição parcial das cotas objeto da Primeira Oferta, respeitado o montante mínimo correspondente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”).

§ 8º - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** (“**Primeira Oferta**”).

§ 9º - No âmbito da Primeira Oferta, o investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“**Aplicação Mínima Inicial**”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 10º - Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, a **ADMINISTRADORA** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 11º - Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 12º - As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura de pedido de subscrição, do boletim de subscrição das cotas, se houver, e/ou ordens de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 9º - Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“**Capital Autorizado**”); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

§ 1º - Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, preferencialmente, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima.

§ 2º - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **REC**, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e/ou montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão

de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Art. 10º - Sem prejuízo do disposto no Art. 9º acima, a assembleia geral de cotistas: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial, e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Art. 11º - Não há limites máximos ou mínimos de investimento no **FUNDO**, por qualquer investidor, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 12º - No âmbito da respectiva oferta de novas cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **REC**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas de emissão do **FUNDO**, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta e a possibilidade de subscrição parcial das cotas da respectiva oferta.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 13º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b) abaixo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral. O montante que (a) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento) poderá ser, a critério da **REC** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).

§ 1º - O **FUNDO** também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão compor o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - Com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias o **FUNDO** poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 7º - Para os fins deste Regulamento, consideram-se “Dias Úteis” quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14º - Compete à **ADMINISTRADORA** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, representar o fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e demais regulamentações aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 15º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome e às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) consultorias especializadas, que objetivem dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **REC** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 16º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que detém a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em

bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

- (i) selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, e as recomendações da **GESTORA**;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Arts. 16º e 17º acima;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;

- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA

Art. 18º - A **GESTORA** deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no contrato de prestação de serviços:

- (i) identificar, avaliar, acompanhar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição ou a alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa;
- (ii) recomendar à **ADMINISTRADORA** a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** nas atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, auxiliando a **ADMINISTRADORA** na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iv) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (v) recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;

- (vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação ou formas de obtenção de renda por meio da exploração dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração hoteleira ou de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (viii) avaliar a necessidade e/ou recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com o objetivo de manter valor de tais imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (ix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- (x) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestora do **FUNDO**.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** poderá conferir amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta adquira os ativos listados na política de investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de prestação de serviços, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competente.

§ 2º - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, a **REC** adotará, conforme o previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“**Política de Voto**”). A Política de Voto orientará as decisões da **REC** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

§ 3º - A Política de Voto adotada pela **REC** pode ser obtida na página da **REC** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.recgestao.com/documentos>

§ 4º - A **REC** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

§ 5º - A **REC** poderá outorgar mandato à **ADMINISTRADORA** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 19º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos deste:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito a cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **REC** ou consultor especializado, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor (“**Conflito de Interesses**”);
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO

Art. 20º - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”): **(a)** equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”) e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e **(b)** valor anual de até 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do § 2º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para estes serviços, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente, por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, e será paga à **ADMINISTRADORA** e à **REC**, independentemente da função exercida, conforme previsto no Art. 1º, §3º, deste Regulamento.

§ 2º - A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos à **GESTORA**, ao Custodiante e à instituição escrituradora das cotas e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Art. 21º - Sem prejuízo do disposto no artigo 22º, não serão cobradas taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

Art. 22º - A cada emissão, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, cobrar a taxa de distribuição primária, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23º - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na Instrução CVM 472, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso (ii) acima.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso (ii) acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 24º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25º - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 26º - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 27º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 28º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 29º - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11º deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472, observado o disposto no §4º abaixo.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do *caput* deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo anterior somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares,

exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de custódia, devendo tal alteração ser comunicado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementada.

Art. 30º - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral.

§ 1º - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 2º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 31º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;

- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 5º do Art. 40º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Art. 32º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 33º - Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

§ 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Art. 30º acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 2º - Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Art. 34º - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§ Único - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 35º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

§ Único - Também será admito o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, tais como a Central de Inteligência Corporativa (“**CICORP**”), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3.

Art. 36º - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o Art. 37º acima aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 2º acima a **ADMINISTRADORA** pode exigir: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 4º - Ao receber a solicitação de que trata o § 2º acima a **ADMINISTRADORA** deverá mandar, em nome do cotista solicitante, pedido para outorga de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

§ 6º - É vedado à a **ADMINISTRADORA**: (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; (b) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º acima.

Art. 37º - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou, ainda, em carta ou outra forma de comunicação escrita, dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta pelos Cotistas em prazo não inferior aos prazos previstos no Art. 31, §1º, acima, e as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **REC**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **REC**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **REC**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos no §2º acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 38º - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, pessoa natural ou jurídica, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o disposto no § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

- (v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, além das informações de que trata o Art. 33º, § 2º deste Regulamento, deverão ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 40º abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 39º - Compete ao representante dos cotistas:

- (i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto na hipótese do Art. 11º deste Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

- (iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput*.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 40º - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 41º - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 42º - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 43º - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Art. 44º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 45º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 46º - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 47º - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 48º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**.

Art. 49º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 50º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 51º - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 52º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) a propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e
- (ii) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§ Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável e não possui meios de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 53º - Constituem encargos do **FUNDO**:

- (i) a Taxa de Administração;

- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observada a possibilidade de cobrança pelo **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **REC**, da taxa de distribuição primária, a cada emissão, nos termos do Art. 15º, § único deste Regulamento;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos (ii), (iii) e (iv) do Art. 18º acima;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleias gerais;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**, se aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades de representantes de cotistas.

§ Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas no *caput* ou na Instrução CVM 472 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DOS FATORES DE RISCO

Art. 54º - Os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para o Cotista.

§ 1º - Os recursos que constam na carteira do **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

§ 2º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **REC** ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DO FORO

Art. 55º - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA**

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.10.30 16:07:10 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.10.30 16:07:32 -03'00'

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

ANEXO I FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência da Administradora e da REC em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a REC mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos é periodicamente atualizada e consta do Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

- I. **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

- II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- III. Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta:** Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- IV. Riscos de mercados internacionais:** Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- V. Riscos de mercado nacional:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala

global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a REC, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- VI. Riscos institucionais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos

relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- VII. Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.
- IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- X. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
- XI. Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer

Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XII. Risco relativo à não substituição da Administradora ou da REC: Durante a vigência do Fundo, a REC poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso a substituição da Administradora não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XIII. Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Riscos relacionados à pandemia de COVID-19: O surto de Coronavírus (“COVID-19”) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários de Imóveis Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia do COVID-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade do o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

XV. Risco de baixa ocupação dos Imóveis: A receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida nos Imóveis-Alvo, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação esperada. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de lazer e turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos Imóveis-Alvo, impactando negativamente a receita do Fundo.

XVI. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

- XVII. Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XVIII. Risco jurídico:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.
- XIX. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo que vier a deter, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.
- XX. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou REC; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da REC; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às

pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

- XXI.** **Risco operacional:** Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela REC, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XXII.** **Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.
- XXIII.** **Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.
- XXIV.** **Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a REC que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.
- XXV.** **Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a REC tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- XXVI.** **Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por

deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

- XXVII. Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
- XXVIII. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que compoñham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- XXIX. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- XXX. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- XXXI. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- XXXII. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela REC de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a REC poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela REC, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

- XXXIII. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- XXXIV. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da REC, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- XXXV. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.
- XXXVI. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** A REC, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de REC do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a REC acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.
- XXXVII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- XXXVIII. Riscos do uso de derivativos:** A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não

deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XXXIX. Riscos relativos aos Imóveis-Alvo: Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Imóveis-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. A REC poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XI. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

XLI. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: Para os contratos ou debêntures que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento

antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato ou debêntures lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a REC poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLII. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário:* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao

imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis:* O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:* O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

(iv) *Risco de aumento dos custos de construção:* O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(v) *Risco de sinistro:* No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos

nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(vi) *Risco de desapropriação*: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vii) *Risco do incorporador/construtor*: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(viii) *Risco de vacância*: Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(ix) *Risco de desvalorização dos imóveis*: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(x) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:* Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xi) *Risco de contingências ambientais:* Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:* Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros*: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

- XLIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento**: O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Imóveis-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.
- XLIV. Propriedade das Cotas e não dos Imóveis-Alvo**: Apesar de ser objetivo do Fundo investir, predominantemente, em Imóveis-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- XLV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido**: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a

sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a REC e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

- XLVI. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.
- XLVII. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da REC ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.
- XLVIII. Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da REC, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRICK 23
CNPJ 35.652.306/0001-07**

Pelo presente Instrumento Particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRICK 23**, constituído em 1 de novembro de 2019 (“Fundo”),

CONSIDERANDO QUE:

- I. Não foi realizada emissão e distribuição de cotas do Fundo até o momento;
- II. O Administrador deseja alterar a denominação do Fundo, realizar alterações no Regulamento do Fundo e contratar, em benefício do Fundo, prestador de serviço de gestão de carteira;
- III. Diante da ausência de cotistas, a alteração do regulamento não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”); e
- IV. É do interesse da Administradora aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo.

RESOLVE:

1. Alterar a denominação do Fundo para **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA**;
2. Aprovar o novo Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento, doravante referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>;
3. Aprovar a contratação da **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43, devidamente autorizada a exercer as atividades de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.464, de 18 de setembro de 2015, para prestar serviços de gestão de carteira do Fundo, conforme atribuições previstas no Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços;
4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais (“Primeira Emissão” e “Oferta”), consoante as seguintes características, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta:

- (a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) cotas do Fundo, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido;
- (b) Preço de Subscrição das Cotas: R\$100,00 (cem reais) cada cota, já considerada a Taxa de Distribuição Primária;
- (c) Aplicação Mínima Inicial: o investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) cotas, em valor correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial");
- (d) Montante Inicial da Oferta: a Primeira Emissão será de, inicialmente, R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional ("Montante Inicial da Oferta");
- (e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor da Primeira Emissão, descrito no item "(d)" acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;
- (f) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 310.000 (trezentas e dez mil) cotas, correspondentes ao valor adicional de até R\$31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) ("Lote Adicional"), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão emitidas, se for o caso, nas mesmas condições e Preço de Subscrição das cotas inicialmente ofertadas;
- (g) Destinação dos Recursos: os recursos serão destinados para a realização do objeto do Fundo;
- (h) Público Alvo: a Primeira Emissão será direcionada para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. Serão considerados Investidores Institucionais, os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM 539"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como investidores não residentes ou pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento direcionada ao Coordenador Líder (abaixo definido), e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e Investidores Não Institucionais, pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais");
- (i) Séries: a Primeira Emissão será efetuada em série única;
- (j) Forma e Integralização: todas as cotas da Primeira Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

- (k) Taxa de Ingresso: não será cobrada taxa de ingresso;
- (l) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas, totalizando o valor de R\$3,90 (três reais e noventa centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes;
- (m) Direito das Cotas: Cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo;
- (n) Negociação das Cotas: As cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e
- (o) Período de colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelos artigos 4º e 10, § 1º da Instrução CVM 472, para a obtenção do registro da Primeira Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 400; e

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, da instituição líder da Primeira Emissão, conforme abaixo:

(a) Coordenador da Oferta: a oferta será coordenada pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Coordenador Líder”).

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700	Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2020.09.24 23:07:50 -03'00'	ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.09.24 23:09:53 -03'00'
-------------------------------------	---	---	---

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
24 de setembro de 2020.

Testemunhas:

1.		2.	
Nome:	THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705	Nome:	MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713
CPF:	05	CPF:	SEVERINO:10947309713

ANEXO I
Regulamento do Fundo

Internal Use Only

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA
CNPJ/ME n.º 35.652.306/0001-07**

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as Cotas do **FUNDO** sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), ou (ii) o **FUNDO** apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”); somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do **FUNDO** estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, – 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser consultado nos seguintes endereços eletrônicos: (a) **CVM**: www.cvm.gov.br; e (b) **ADMINISTRADORA**: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>.

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no endereço indicado no § 1º acima.

§ 3º - Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” (“Código ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa” no segmento Híbrido.

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- (i) imóveis com destinação hoteleira localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Imóveis-Alvo**”);
- (ii) quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis-Alvo (“**Participação Societária**”);
- (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“**CRI**”);
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“**Cotas de FII**”); e
- (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis-Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os “**Ativos-Alvo**”).

§ 1º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472 (“**Ativos de Renda Fixa**”), para atender suas necessidades de liquidez.

§ 2º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **REC** ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e

- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados pelo **FUNDO**, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, por decisão da **ADMINISTRADORA**, após recomendação da **REC** e, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hoteleiros, de hospedagem e/ou venda dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis-Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira;
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

§ 1º - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel-Alvo ou Ativos Alvo, senão aqueles descritos no Art. 5º abaixo e na regulamentação aplicável.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em projetos de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **GESTORA** terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do **FUNDO**, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 5º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução CVM 555, e serão aplicáveis à **ADMINISTRADORA** as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando a restrição de concentração por modalidade para os ativos mencionados no Art. 45, § 6º, da Instrução CVM 472.

Art. 4º - Sem prejuízo da possibilidade de aquisição de **CRI** pelo **FUNDO**, nos termos do Art. 2º acima, o **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 5º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em:

- (i) Ativos de Renda Fixa; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos-Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento;
- (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

- (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos de Renda Fixa para o **FUNDO**.

Art. 7º - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

DAS COTAS

Art. 8º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo que as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritas neste Regulamento e no respectivo suplemento. Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e do Art. 9º da Instrução CM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - As cotas emitidas pelo **FUNDO** poderão ser depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas do Fundo.

§ 7º - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) cotas, cujo valor unitário será de R\$100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), em série única, que poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“**Primeira Emissão**”). Será admitida a distribuição parcial das cotas objeto da Primeira Oferta, respeitado o montante mínimo correspondente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”).

§ 8º - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** (“**Primeira Oferta**”).

§ 9º - No âmbito da Primeira Oferta, o investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“**Aplicação Mínima Inicial**”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 10º - Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, a **ADMINISTRADORA** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 11º - Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 12º - As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura de pedido de subscrição, do boletim de subscrição das cotas, se houver, e/ou ordens de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 9º - Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam

limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“**Capital Autorizado**”); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

§ 1º - Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, preferencialmente, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima.

§ 2º - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **REC**, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e/ou montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Art. 10º - Sem prejuízo do disposto no Art. 9º acima, a assembleia geral de cotistas: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial, e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Art. 11º - Não há limites máximos ou mínimos de investimento no **FUNDO**, por qualquer investidor, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 12º - No âmbito da respectiva oferta de novas cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **REC**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas de emissão do **FUNDO**, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta e a possibilidade de subscrição parcial das cotas da respectiva oferta.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 13º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b) abaixo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral. O montante que (a) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento) poderá ser, a critério da **REC** e do **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).

§ 1º - O **FUNDO** também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão compor o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - Com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias o **FUNDO** poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 7º - Para os fins deste Regulamento, consideram-se “Dias Úteis” quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14º - Compete à **ADMINISTRADORA** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, representar o fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e demais regulamentações aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 15º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome e às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) consultorias especializadas, que objetivem dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **REC** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 16º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou

registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

- (i) selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, e as recomendações da **GESTORA**;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Arts. 16º e 17º acima;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA

Art. 18º - A **GESTORA** deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no contrato de prestação de serviços:

- (i) identificar, avaliar, acompanhar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição ou a alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa;
- (ii) recomendar à **ADMINISTRADORA** a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** nas atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, auxiliando a **ADMINISTRADORA** na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os

serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

- (iv) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (v) recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;
- (vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação ou formas de obtenção de renda por meio da exploração dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração hoteleira ou de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (viii) avaliar a necessidade e/ou recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com o objetivo de manter valor de tais imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (ix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- (x) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestora do **FUNDO**.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** poderá conferir amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta adquira os ativos listados na política de investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de prestação de serviços, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competente.

§ 2º - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, a **REC** adotará, conforme o previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de

voto (“**Política de Voto**”). A Política de Voto orientará as decisões da **REC** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

§ 3º - A Política de Voto adotada pela **REC** pode ser obtida na página da **REC** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.recgestao.com/documentos>

§ 4º - A **REC** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

§ 5º - A **REC** poderá outorgar mandato à **ADMINISTRADORA** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 19º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos deste:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito a cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **REC** ou consultor especializado, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o

FUNDO e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor (“**Conflito de Interesses**”);

- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO

Art. 20º - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”): (a) equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”) e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente

à data de autorização para funcionamento do Fundo; e **(b)** valor anual de até 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do § 2º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para estes serviços, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente, por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, e será paga à **ADMINISTRADORA** e à **REC**, independentemente da função exercida, conforme previsto no Art. 1º, §3º, deste Regulamento.

§ 2º - A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos à **GESTORA**, ao Custodiante e à instituição escrituradora das cotas e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Art. 21º - Não serão cobradas taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

Art. 22º - A cada emissão, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, cobrar a taxa de distribuição primária, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23º - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na Instrução CVM 472, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso (ii) acima.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso (ii) acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 24º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas

relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25º - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 26º - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 27º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 28º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 29º - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11º deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472, observado o disposto no §4º abaixo.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do *caput* deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo anterior somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de

custódia, devendo tal alteração ser comunicado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementada.

Art. 30º - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral.

§ 1º - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 2º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 31º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;

- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 5º do Art. 40º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Art. 32º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 33º - Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

§ 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Art. 30º acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 2º - Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Art. 34º - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§ Único - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 35º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

§ Único - Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, tais como a Central de Inteligência Corporativa (“**CICORP**”), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3.

Art. 36º - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração de que trata o Art. 37º acima aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 2º acima a **ADMINISTRADORA** pode exigir: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 4º - Ao receber a solicitação de que trata o § 2º acima a **ADMINISTRADORA** deverá mandar, em nome do cotista solicitante, pedido para outorga de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

§ 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**: (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; (b) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º acima.

Art. 37º - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou, ainda, em carta ou outra forma de comunicação escrita, dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta pelos Cotistas em prazo não inferior aos prazos previstos no Art. 31, §1º, acima, e as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472..

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **REC**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **REC**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **REC**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos no §2º acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 38º - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, pessoa natural ou jurídica, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o disposto no § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, além das informações de que trata o Art. 33º, § 2º deste Regulamento, deverão ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 40º abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 39º - Compete ao representante dos cotistas:

- (i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto na hipótese do Art. 11º deste Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
 - (viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput*.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 40º - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 41º - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 42º - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 43º - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Art. 44º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 45º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 46º - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 47º - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 48º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**.

Art. 49º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 50° - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 51° - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 52° - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) a propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e
- (ii) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§ Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável e não possui meios de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 53° - Constituem encargos do **FUNDO**:

- (i) a Taxa de Administração;

- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observada a possibilidade de cobrança pelo **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **REC**, da taxa de distribuição primária, a cada emissão, nos termos do Art. 15º, § único deste Regulamento;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos (ii), (iii) e (iv) do Art. 18º acima;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleias gerais;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**, se aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades de representantes de cotistas.

§ Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas no *caput* ou na Instrução CVM 472 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DOS FATORES DE RISCO

Art. 54º - Os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para o Cotista.

§ 1º - Os recursos que constam na carteira do **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

§ 2º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **REC** ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DO FORO

Art. 55º - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora
do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA**

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.09.24 23:12:49 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.09.24 23:13:21 -03'00'

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência da Administradora e da REC em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a REC mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos é periodicamente atualizada e consta do Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

- I. **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

- II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- III. Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta:** Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- IV. Riscos de mercados internacionais:** Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- V. Riscos de mercado nacional:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de

condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a REC, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

VI. Riscos institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira

relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

VII. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas: O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

- IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- X. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
- XI. Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
- XII. Risco relativo à não substituição da Administradora ou da REC:** Durante a vigência do Fundo, a REC poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso a substituição da Administradora não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- XIII. Riscos tributários:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo

cuja cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Riscos relacionados à pandemia de COVID-19: O surto de Coronavírus (“COVID-19”) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários de Imóveis Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia do COVID-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade do o Fundo investir em Ativos Alvo,

havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

- XV. Risco de baixa ocupação dos Imóveis:** A receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida nos Imóveis-Alvo, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação esperada. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de lazer e turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos Imóveis-Alvo, impactando negativamente a receita do Fundo.
- XVI. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.
- XVII. Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá

haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

- XVIII. Risco jurídico:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.
- XIX. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo que vier a deter, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.
- XX. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou REC; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da REC; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de

aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

- XXI. Risco operacional:** Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela REC, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XXII. Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.
- XXIII. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.
- XXIV. Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a REC que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.
- XXV. Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a REC tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- XXVI. Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou

regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

- XXVII. Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
- XXVIII. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- XXIX. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- XXX. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- XXXI. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas

obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

- XXXII. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela REC de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a REC poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela REC, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- XXXIII. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- XXXIV. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da REC, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- XXXV. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de

acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

- XXXVI. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** A REC, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de REC do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a REC acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.
- XXXVII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- XXXVIII. Riscos do uso de derivativos:** A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.
- XXXIX. Riscos relativos aos Imóveis-Alvo:** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Imóveis-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. A REC poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de

Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XI. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

XII. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: Para os contratos ou debêntures que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato ou debêntures lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a REC poderá ter

dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLII. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário:* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco

relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários*: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

(iv) *Risco de aumento dos custos de construção*: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(v) *Risco de sinistro*: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela

cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(vi) *Risco de desapropriação*: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vii) *Risco do incorporador/construtor*: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(viii) *Risco de vacância*: Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o

pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(ix) *Risco de desvalorização dos imóveis*: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(x) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xi) *Risco de contingências ambientais*: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais*: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas

a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplimentos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros*: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

XLIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da

administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Imóveis-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

XLIV. Propriedade das Cotas e não dos Imóveis-Alvo: Apesar de ser objetivo do Fundo investir, predominantemente, em Imóveis-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XLV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a REC e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLVI. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há

como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

XLVII. Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da REC ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

XLVIII. Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da REC, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Regulamento Vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA
CNPJ/ME n.º 35.652.306/0001-07**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA** designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as Cotas do **FUNDO** sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), ou (ii) o **FUNDO** apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”); somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do **FUNDO** estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, – 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser consultado nos seguintes endereços eletrônicos: (a) **CVM**: www.cvm.gov.br; e (b) **ADMINISTRADORA**: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>.

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no endereço indicado no § 1º acima.

§ 3º - Para dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos-Alvo e ao investimento em Ativos de Renda Fixa, o **FUNDO** contratou a **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43, devidamente autorizada a prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.464, de 18 de setembro de 2015 (“**REC**” ou “**GESTORA**”), para a prestação dos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a qual

desempenhará suas atribuições conforme o disposto neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

§ 4º - Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” (“Código ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa” no segmento Híbrido.

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- (i) imóveis com destinação hoteleira localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Imóveis-Alvo**”);
- (ii) quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis-Alvo (“**Participação Societária**”);
- (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“**CRI**”);
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“**Cotas de FII**”); e
- (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis-Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os “**Ativos-Alvo**”).

§ 1º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472 (“**Ativos de Renda Fixa**”), para atender suas necessidades de liquidez.

§ 2º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **REC** ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e

- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados pelo **FUNDO**, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, por decisão da **ADMINISTRADORA**, após recomendação da **REC** e, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hoteleiros, de hospedagem e/ou venda dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis-Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira;
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

§ 1º - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel-Alvo ou Ativos Alvo, senão aqueles descritos no Art. 5º abaixo e na regulamentação aplicável.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em projetos de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **GESTORA** terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do **FUNDO**, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 5º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução CVM 555, e serão aplicáveis à **ADMINISTRADORA** as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando a restrição de concentração por modalidade para os ativos mencionados no Art. 45, § 6º, da Instrução CVM 472.

Art. 4º - Sem prejuízo da possibilidade de aquisição de **CRI** pelo **FUNDO**, nos termos do Art. 2º acima, o **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 5º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em:

- (i) Ativos de Renda Fixa; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos-Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento;
- (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos de Renda Fixa para o **FUNDO**.

Art. 7º - Não existe qualquer promessa do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do **FUNDO**.

DAS COTAS

Art. 8º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo que as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração,

amortização e resgate serão descritas neste Regulamento e no respectivo suplemento. Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e do Art. 9º da Instrução CM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - As cotas emitidas pelo **FUNDO** poderão ser depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas do Fundo.

§ 7º - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) cotas, cujo valor unitário será de R\$100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), em série única, que poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“**Primeira Emissão**”). Será admitida a distribuição parcial das cotas objeto da Primeira Oferta, respeitado o montante mínimo correspondente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”).

§ 8º - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** (“**Primeira Oferta**”).

§ 9º - No âmbito da Primeira Oferta, o investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“**Aplicação Mínima Inicial**”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 10º - Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, a **ADMINISTRADORA** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 11º - Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 12º - As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura de pedido de subscrição, do boletim de subscrição das cotas, se houver, e/ou ordens de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 9º - Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“**Capital Autorizado**”); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

§ 1º - Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, preferencialmente, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima.

§ 2º - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **REC**, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e/ou montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Art. 10º - Sem prejuízo do disposto no Art. 9º acima, a assembleia geral de cotistas: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial, e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Art. 11º - Não há limites máximos ou mínimos de investimento no **FUNDO**, por qualquer investidor, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 12º - No âmbito da respectiva oferta de novas cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **REC**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas de emissão do **FUNDO**, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta e a possibilidade de subscrição parcial das cotas da respectiva oferta.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 13º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, observado o disposto nos itens (a) e (b) abaixo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral. O montante que (a) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento) poderá ser, a critério da **REC** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).

§ 1º - O **FUNDO** também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão compor o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - Com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias o **FUNDO** poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 7º - Para os fins deste Regulamento, consideram-se “Dias Úteis” quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14º - Compete à **ADMINISTRADORA** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, representar o fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e demais regulamentações aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 15º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome e às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) consultorias especializadas, que objetivem dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **REC** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 16º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

- (i) selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, e as recomendações da **GESTORA**;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Arts. 16º e 17º acima;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

- (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xiii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA

Art. 18º - A **GESTORA** deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no contrato de prestação de serviços:

- (i) identificar, avaliar, acompanhar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição ou a alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa;
- (ii) recomendar à **ADMINISTRADORA** a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** nas atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, auxiliando a **ADMINISTRADORA** na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iv) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (v) recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;
- (vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação ou formas de obtenção de renda por meio da exploração dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração hoteleira ou de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

- (vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (viii) avaliar a necessidade e/ou recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com o objetivo de manter valor de tais imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (ix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- (x) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestora do **FUNDO**.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** poderá conferir amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta adquira os ativos listados na política de investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de prestação de serviços, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competente.

§ 2º - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, a **REC** adotará, conforme o previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“**Política de Voto**”). A Política de Voto orientará as decisões da **REC** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

§ 3º - A Política de Voto adotada pela **REC** pode ser obtida na página da **REC** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.recgestao.com/documentos>

§ 4º - A **REC** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

§ 5º - A **REC** poderá outorgar mandato à **ADMINISTRADORA** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 19º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos deste:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito a cotistas sob qualquer modalidade;

- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA, REC** ou consultor especializado, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor (“**Conflito de Interesses**”);
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO

Art. 20º - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”): **(a)** equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”) e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e **(b)** valor anual de até 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do § 2º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para estes serviços, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente, por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, e será paga à **ADMINISTRADORA** e à **REC**, independentemente da função exercida, conforme previsto no Art. 1º, §3º, deste Regulamento.

§ 2º - A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos à **GESTORA**, ao Custodiante e à instituição escrituradora das cotas e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Art. 21º - Sem prejuízo do disposto no artigo 22º, não serão cobradas taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

Art. 22º - A cada emissão, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, cobrar a taxa de distribuição primária, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23º - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na Instrução CVM 472, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso (ii) acima.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso (ii) acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 24º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25º - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 26º - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 27º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 28º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 29º - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11º deste Regulamento;

- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472, observado o disposto no §4º abaixo.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do *caput* deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo anterior somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de custódia, devendo tal alteração ser comunicado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementada.

Art. 30º - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral.

§ 1º - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 2º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 31º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 5º do Art. 40º abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Art. 32º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 33º - Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

§ 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Art. 30º acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 2º - Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Art. 34º - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§ Único - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 35º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

§ Único - Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, tais como a Central de Inteligência Corporativa (“**CICORP**”), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3.

Art. 36º - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o Art. 37º acima aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no § 2º acima a **ADMINISTRADORA** pode exigir: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 4º - Ao receber a solicitação de que trata o § 2º acima a **ADMINISTRADORA** deverá mandar, em nome do cotista solicitante, pedido para outorga de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

§ 6º - É vedado à a **ADMINISTRADORA**: (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; (b) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º acima.

Art. 37º - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou, ainda, em carta ou outra forma de comunicação escrita, dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta pelos Cotistas em prazo não inferior aos prazos previstos no Art. 31, §1º, acima, e as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **REC**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **REC**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **REC**, seus sócios, diretores e funcionários;

- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
 - (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
 - (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.
- § 3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:
- (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos no §2º acima;
 - (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
 - (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 38º - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, pessoa natural ou jurídica, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o disposto no § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, além das informações de que trata o Art. 33º, § 2º deste Regulamento, deverão ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 40º abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 39º - Compete ao representante dos cotistas:

- (i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto na hipótese do Art. 11º deste Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput*.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 40º - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 41º - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 42º - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 43º - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Art. 44º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 45º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 46º - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 47º - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 48º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**.

Art. 49º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 50º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 51° - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 52° - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- (i) a propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e
- (ii) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§ Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável e não possui meios de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 53° - Constituem encargos do **FUNDO**:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observada a possibilidade de cobrança pelo **FUNDO**, a exclusivo

critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **REC**, da taxa de distribuição primária, a cada emissão, nos termos do Art. 15º, § único deste Regulamento;

- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos (ii), (iii) e (iv) do Art. 18º acima;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleias gerais;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**, se aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades de representantes de cotistas.

§ Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas no *caput* ou na Instrução CVM 472 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DOS FATORES DE RISCO

Art. 54º - Os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação

atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para o Cotista.

§ 1º - Os recursos que constam na carteira do **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

§ 2º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **REC** ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DO FORO

Art. 55º - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA**

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

ANEXO I FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência da Administradora e da REC em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a REC mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos é periodicamente atualizada e consta do Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

- I. **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

- II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- III. Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta:** Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- IV. Riscos de mercados internacionais:** Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- V. Riscos de mercado nacional:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o

mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a REC, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- VI. Riscos institucionais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- VII. Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.
- IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- X. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
- XI. Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações

de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XII. Risco relativo à não substituição da Administradora ou da REC: Durante a vigência do Fundo, a REC poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso a substituição da Administradora não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XIII. Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- XIV. Riscos relacionados à pandemia de COVID-19:** O surto de Coronavírus (“COVID-19”) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários de Imóveis Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia do COVID-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade do o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.
- XV. Risco de baixa ocupação dos Imóveis:** A receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida nos Imóveis-Alvo, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação esperada. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de lazer e turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos Imóveis-Alvo, impactando negativamente a receita do Fundo.
- XVI. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação

tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

- XVII. Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XVIII. Risco jurídico:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.
- XIX. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo que vier a deter, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.
- XX. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou REC; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administrador e/ou da REC; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias

fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

- XXI.** **Risco operacional**: Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela REC, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.
- XXII.** **Risco de concentração da carteira do Fundo**: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.
- XXIII.** **Risco relativo à concentração e pulverização**: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.
- XXIV.** **Risco de potencial conflito de interesse**: O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a REC que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.
- XXV.** **Risco de desempenho passado**: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a REC tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- XXVI.** **Risco decorrente de alterações do Regulamento**: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XXVII.** **Risco de diluição**: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

- XXVIII. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- XXIX. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- XXX. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- XXXI. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- XXXII. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela REC de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a REC poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela REC, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- XXXIII. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos

Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

- XXXIV. **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da REC, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- XXXV. **Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.
- XXXVI. **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** A REC, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de REC do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a REC acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.
- XXXVII. **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- XXXVIII. **Riscos do uso de derivativos:** A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.
- XXXIX. **Riscos relativos aos Imóveis-Alvo:** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Imóveis-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. A REC poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de

diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XL. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

XLI. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI: Para os contratos ou debêntures que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato ou debêntures lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a REC poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLII. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário:* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis:* O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos

imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários*: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

(iv) *Risco de aumento dos custos de construção*: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(v) *Risco de sinistro*: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(vi) *Risco de desapropriação*: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente

e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vii) *Risco do incorporador/construtor*: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(viii) *Risco de vacância*: Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(ix) *Risco de desvalorização dos imóveis*: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(x) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xi) *Risco de contingências ambientais*: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As

operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais*: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseqüente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros*: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que

poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

- XLIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Imóveis-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.
- XLIV. Propriedade das Cotas e não dos Imóveis-Alvo:** Apesar de ser objetivo do Fundo investir, predominantemente, em Imóveis-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- XLV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a REC e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente

nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

- XLVI. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.
- XLVII. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da REC ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.
- XLVIII. Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da REC, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.306/0001-07 (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), expor e declarar o quanto segue:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto (conforme definido abaixo), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o prospecto (tanto na versão preliminar como na definitiva) da Oferta (“Prospecto”), conterà, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Nome: _____
Cargo: _____

Claudio Pracownik
Diretor


Nome: _____
Cargo: _____

Mariana Mallet
Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA** (“**Fundo**”), inscrito no CNPJ/ME nº 35.652.306/0001-07, o qual realizará a oferta pública de distribuição primária de cotas da sua primeira emissão (“**Oferta**”), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM 400**”), expor e declarar o quanto segue:

O Administrador declara que:

- (i) o prospecto (tanto na versão preliminar quanto na definitiva) da Oferta (“**Prospecto**”) conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

BRUNO DUQUE HORTA
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO DUQUE
HORTA NOGUEIRA:28495490889
Date: 2020.10.30 12:52:37 -03'00'

Nome:
Cargo:

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.10.30 12:53:17 -03'00'

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **REC Gestão de Recursos S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, 2º andar, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43 ("**REC Gestão**"), com o intuito de apresentar a viabilidade econômico-financeira referente à presente emissão de cotas do Fundo.

Para a elaboração do presente estudo, foram utilizadas premissas da REC Gestão a respeito do mercado imobiliário e destinação dos recursos captados nesta oferta, com base em estudos focados no mercado hoteleiro disponibilizados pela JLL Hotels and Hospitality Group e pela HotelInvest.

O presente estudo de viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A REC Gestão não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Mercado Hoteleiro em São Paulo e a Oportunidade de Investimento

Considerada o principal centro econômico, corporativo e financeiro da América do Sul, São Paulo é a 9ª cidade mais rica do mundo e a mais rica do Brasil¹, sendo grande destaque no turismo de negócios e eventos² e possui o mais desenvolvido e sofisticado parque hoteleiro do país³, e apesar de um breve período de desaceleração entre 2014 e 2017 no mercado de hospedagem, os números apresentados a partir de 2018 apontavam para um crescimento na demanda por hospedagem⁴. Além disso, São Paulo é considerada a cidade com o melhor desempenho no país em taxa de ocupação⁵, e a expectativa do mercado é de potencial crescimento da diária média⁶.

Por suas características voltadas tanto para o turismo de negócios e eventos como para o lazer, São Paulo é o único mercado nacional com predominância de hotéis sofisticados⁷. A nova oferta de hotéis em desenvolvimento também deve fortalecer o segmento e a imagem do mercado hoteleiro da cidade, que atualmente conta com cerca de 44 mil unidades habitacionais qualificadas (quartos), sendo que desse

¹ "Laudo de Avaliação", pág. 24, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

² "Laudo de Avaliação", pág. 28, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

³ "Laudo de Avaliação", pág. 59, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar.

⁴ "Laudo de Avaliação", pág. 59, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar

⁵ Estudo "Panorama da Hotelaria Brasileira 2020", pág. 20, publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

⁶ Estudo "Panorama da Hotelaria Brasileira 2020", pág. 16, publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>

⁷ Estudo "Panorama da Hotelaria Brasileira 2020", pág. 23, publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>



montante, aproximadamente 8% (oito por cento) são qualificadas como Upper-Upscale ou luxo⁸, grupo que representa os hotéis de melhor padrão da cidade e conhecidos como hotéis 5 estrelas e hotéis boutique.

Dentre as principais inaugurações de hotel de luxo previstas para a cidade, está o **Hotel Rosewood São Paulo**, o qual está, conforme análises apresentadas pela JLL Hotels and Hospitality Group, inserido em uma região altamente qualificada e atrativa da cidade, próximo a diversas opções de entretenimento, entorno charmoso e sofisticado, fácil acesso para principais áreas de interesse da cidade⁹.

O Hotel Rosewood São Paulo é, conforme a apresentação fornecida pela BM do empreendimento, um dos projetos imobiliários em construção mais sofisticados da América do Sul na atualidade, e conta com proposta e arquitetura de alto padrão e oferta diversificada e complementar de produtos imobiliários, além de possuir, no entendimento da REC Gestão, apoiada nas fontes que baseiam o presente Estudo de Viabilidade, grande potencial para se tornar um marco da hotelaria do continente.

	Primeira opção de hospedagem	A região da Avenida Paulista é considerada por muitos viajantes como primeira opção de hospedagem em São Paulo por ser um bairro nobre que reúne atrativos turísticos, diversidade de opções de apoio e fácil acesso às demais áreas da cidade.
	Mercado carente de novidades	Os bairros da Bela Vista e Jardins são o maior polo hoteleiro da cidade, com sua oferta concentrada em condo-hotéis e flats, em sua maioria com mais de 10 anos. O mercado anseia por opções novas e diferenciadas de hospedagem na região.
	Público diversificado	O projeto têm potencial para captar uma parcela vasta da demanda que engloba desde viajantes à lazer até executivos das empresas da Paulista / Faria Lima, além de grupos de eventos gerados pelos espaços em hotéis e nos principais centros de convenções de São Paulo.
	Projeto Icônico	Uma vez terminadas, as suítes estarão inseridas em um projeto único, em uma edificação histórica, com potencial de tornar-se um projeto icônico em São Paulo. Além disso, estarão afiliadas a uma bandeira internacional, que é um diferencial para atingir uma melhor performance.
	Suítes maiores possuem um prêmio em tarifa	No mercado competitivo, as maiores suítes são percebidas como um produto diferenciado, possuindo assim maiores tarifas. O projeto terá as maiores suítes e apartamentos standard da região da Avenida Paulista, e maiores do que a média dos hotéis de luxo da cidade.
	Área de eventos ampla	A maioria dos hotéis da ofertas competitiva oferece espaços de eventos voltados principalmente para o público corporativo. O projeto tem potencial para posicionar-se também no mercado de eventos sociais, complementando o perfil de sua demanda
	Opções de alimentos e bebidas	O projeto oferecerá 6 opções de restaurantes e bares, um diferencial na oferta hoteleira de São Paulo

(Fonte: Laudo de Avaliação – Anexo VI do Prospecto elaborado pela JLL)

As *exclusive branded suítes* são acomodações de alto-padrão, em estilo apartamento, com área entre 110m² e 150m², localizadas na Torre Mata Atlântica do empreendimento. Todas as suítes possuem cozinhas equipadas, sala de jantar, 1 quarto e sala de estar. Este modelo de acomodação permite que os hóspedes organizem pequenas reuniões e recebam seus convidados como se estivessem em suas casas.

O Hotel Rosewood São Paulo encontra-se em desenvolvimento e a data prevista para início da operação hoteleira do empreendimento é Junho de 2021.

⁸ “Laudo de Avaliação”, pág. 57, elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar

⁹ “Laudo de Avaliação”, seção 3 – “Análise da Área e Local”, elaborado pela JLL em out/20 (Anexo VI do Prospecto).



Adicionalmente, cabe destacar que a eventual nova oferta de empreendimentos em desenvolvimento não deve ser considerada significativa em relação à oportunidade de investimento, uma vez que tal oferta, se comparada ao número de quartos disponível na cidade, tanto no mercado da cidade em geral, como no segmento específico de mercado do Rosewood São Paulo, está bem distribuída ao longo dos próximos 3 (três) anos. Não obstante, cabe ressaltar que dentre os hotéis considerados categoria luxo, o Hotel Rosewood São Paulo ainda se destaca¹⁰.

O Hotel Rosewood São Paulo traz uma oportunidade de investimento compatível com as premissas da REC Gestão e da política de investimentos do Fundo.

Premissas do estudo de viabilidade

Este estudo de viabilidade apresenta projeções de rentabilidade do Fundo baseadas nas seguintes premissas:

- a) Com a captação nesta emissão de cotas do Fundo (“1ª Emissão”) de valor suficiente, conforme item “b)” abaixo, o Fundo irá adquirir 28 unidades hoteleiras denominadas “exclusive branded suites” a serem administradas pelo **Hotel Rosewood São Paulo** (“Imóveis”). Na hipótese de captação parcial, o Fundo poderá adquirir parcialmente algumas unidades a definir, observado que se for captado o Montante Mínimo da Oferta, o Fundo irá adquirir 2 (duas) suites já devidamente identificadas na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto;
- b) O valor total de aquisição das 28 unidades será de R\$ 139,3 milhões, resultando em um preço por m² de R\$ 38.100,00, já considerando as unidades prontas, mobiliadas e decoradas com elevado padrão de acabamento.
- c) Nos termos do Contrato de Locação celebrado entre o Fundo e a BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. (“BM”), a locatária deverá pagar ao Fundo aluguel equivalente ao percentual de 50% (cinquenta por cento) das receitas líquidas decorrentes da ocupação dos Imóveis (“Aluguel Percentual”);
- d) No atual cenário econômico, impactado pela pandemia de COVID-19 (ver “*Considerações sobre o COVID-19*” abaixo), ainda que nos próximos meses o cenário melhore um pouco, a expectativa é que a recuperação da demanda turística se estenda por 2021¹¹, de modo que a locatária e o Fundo ajustaram o recebimento de um aluguel mínimo, conforme abaixo descrito;
- e) Não obstante o Aluguel Percentual devido, a BM pagará mensalmente um aluguel mínimo correspondente a um valor percentual anual, incidente sobre o montante de recursos captados pelo Fundo na Oferta (“Montante da Oferta”), observados os seguintes valores: (i) nos primeiros 12 (doze) meses de vigência do Contrato de Locação, a BM pagará o aluguel mensal correspondente a 8,7% a.a. (oito inteiros e setenta centésimos por cento) sobre o Montante da

¹⁰ “Laudo de Avaliação”, seção 5 – “Análise do Mercado Hoteleiro”, elaborado pela JLL Hotels and Hospitality Group em out/20 (Anexo VI do Prospecto).

¹¹ Estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, publicado pela HotellInvest em jun/20. Disponível em <https://hotellinvest.com.br/hotellinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>

Oferta, (ii) a partir do 13º mês, inclusive, contado a partir do recebimento do preço de aquisição pela BM, e até o 36º mês, inclusive ("Prazo Mínimo"), o aluguel mensal correspondente a 8,2% a.a. (oito inteiros e vinte centésimos por cento) sobre o Montante da Oferta. ("Aluguel Mínimo");
e

- f) Durante o Prazo Mínimo, a BM deverá pagar ao Fundo o Aluguel Percentual ou o Aluguel Mínimo, o que for maior.

Sendo assim, nos três primeiros anos após o pagamento do preço de aquisição, considerando a aquisição da totalidade dos Imóveis e tomando como base o recebimento do Aluguel Mínimo, a REC Gestão estima um dividendo para os cotistas do Fundo de aproximadamente:

Ano 1: R\$7,5/cota/ano

Ano 2: R\$7,0/cota/ano

Ano 3: R\$7,0/cota/ano

Caso a operação hoteleira gere um resultado maior que o resultado gerado pelo Aluguel Mínimo, nos primeiros três anos, os cotistas do Fundo receberão o maior resultado gerado pela operação hoteleira.

Ao final do terceiro ano, a BM poderá exercer (i) a opção de compra de 11 (onze) unidades hoteleiras previamente acordadas por um preço equivalente ao valor total bruto captado nesta 1ª Emissão, calculado proporcionalmente às 11 (onze) unidades referidas, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, acrescido em 10,2% (dez inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano e deduzido da receita auferida pelo Fundo nos 3 primeiros anos após a 1ª Emissão, que na média será de pelo menos 8,367% (oito inteiros e trezentos e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano; ou, alternativamente, poderá exercer (ii) a opção de compra das 28 (vinte e oito) unidades hoteleiras por um preço equivalente ao valor total bruto captado na 1ª Emissão, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, acrescido em 12,2% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano e deduzido da receita auferida pelo Fundo nos 3 primeiros anos após a 1ª Emissão, que na média será de pelo menos 8,367% (oito inteiros e trezentos e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano.

Uma vez que a BM tome uma decisão quanto ao seu exercício de uma das opções de compra acima descritas, o Fundo terá a opção de venda de 14 (quatorze) unidades por um preço equivalente ao valor total bruto captado na 1ª Emissão, calculado proporcionalmente às 14 (quatorze) unidades referidas.

Estima-se, para fins deste estudo, que será captado nesta emissão o Montante Inicial da Oferta, sem considerar eventual lote adicional, para realizar a aquisição do ativo indicado, considerando-se os custos da oferta e os custos de aquisição. Além disso, as premissas de receitas e custos da operação hoteleira presentes neste estudo foram baseadas no plano de negócios preparado pela BM e pelo grupo Rosewood, rede hoteleira que irá administrar o hotel, bem como no Laudo de Avaliação que consta no Anexo VI do Prospecto.



Resultados Obtidos

A projeção de resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em termos nominais, na tabela abaixo, foi elaborada pela REC Gestão, com base nas condições negociadas para a renda mínima garantida e nas premissas apresentadas pela BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. e no “Laudo de Avaliação”, elaborado pela JLL Hotels and Hospitality Group em out/20 (Anexo VI do Prospecto).

DRE em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Área privativa (m2)	3.656	3.656	3.656	3.656	3.656	3.656
# Quartos	28	28	28	28	28	28
Ocupação	-	48%	62%	66%	68%	68%
Dias disponíveis	-	365	365	366	365	365
Diária	-	3.621	3.870	4.134	4.258	4.343
RevPAR	-	1.734	2.392	2.720	2.885	2.972
Receita Hotelaria	-	17.719.504	24.445.611	27.869.880	29.486.371	30.376.859
Despesa Hotelaria	-	(11.397.439)	(15.683.919)	(17.866.172)	(18.896.345)	(19.463.844)
Resultado Hotelaria	-	6.322.065	8.761.691	10.003.708	10.590.025	10.913.015
	13.485.000	12.710.000	12.710.000	-	-	-
Receitas do Fundo	13.485.000	12.710.000	12.710.000	10.003.708	10.590.025	10.913.015
	RMG	RMG	RMG	Lucro Operacional	Lucro Operacional	Lucro Operacional
Despesas do Fundo	(1.790.270)	(1.791.670)	(1.793.016)	(1.794.405)	(1.795.840)	(1.797.321)
Taxa de Administração	(260.679)	(260.679)	(260.679)	(260.679)	(260.679)	(260.679)
Taxa de Gestão	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)
Auditoria	(15.000)	(15.525)	(16.030)	(16.551)	(17.088)	(17.644)
Taxas B3	(10.000)	(10.350)	(10.686)	(11.034)	(11.392)	(11.763)
Avaliação Anual dos Ativos	(15.000)	(15.525)	(16.030)	(16.551)	(17.088)	(17.644)
Resultado	11.694.730	10.918.330	10.916.984	8.209.303	8.794.186	9.115.694
Rendimentos Pagos	11.694.730	10.918.330	10.916.984	8.209.303	8.794.186	9.115.694
Rendimento Anual (R\$ / cota)	7,54	7,04	7,04	5,30	5,67	5,88
Rendimento Mensal (R\$ / cota)	0,63	0,59	0,59	0,44	0,47	0,49
DY Anual sobre Valor Captado (% a.a.)	7,5%	7,0%	7,0%	5,3%	5,7%	5,9%

Os resultados obtidos neste estudo se baseiam na renda a ser auferida pelos investidores através da renda mínima garantida ou do lucro da operação hoteleira, dos dois o maior. Não foi considerado para fins de projeções deste estudo o exercício das opções de compra ou venda descritas acima.

Considerações sobre o COVID-19

Em 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Em fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o COVID-19 no Brasil, e desde então, é possível sentir os efeitos econômicos em decorrência de ações governamentais que determinaram a redução forçada de atividades econômicas em diversas regiões afetadas pela pandemia, além de restrições a viagens e uso de transportes públicos,

J *MH*

atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de maneira geral pela população. Adicionalmente, devem ser consideradas possíveis interrupções e atrasos na cadeia de suprimentos e a volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo afetar o cronograma das obras do Empreendimento e incremento não previsto nos seus custos.

Cabe destacar que eventuais mudanças que possam resultar em efeito adverso relevante nas condições econômicas resultantes da pandemia global do COVID-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

São Paulo, 03 de novembro de 2020.



Por: *MARCO AYALA*
Cargo: *DIRETOR*



Por: *Frederica Passos Parla*
Cargo: *diretor*

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUARÁ.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

7



Anexo - Descrição Hotel Rosewood São Paulo/Cidade Matarazzo

O Hotel Rosewood São Paulo está no coração do Cidade Matarazzo, uma vila de edifícios históricos do início do século XX que será transformada em um sofisticado complexo de alto luxo que contará com hotel, suítes privativas, lojas, e opções de entretenimento.

Em localização privilegiada na Região da Avenida Paulista, o hotel está instalado em uma propriedade icônica, tombada pelo patrimônio histórico, onde funcionou a Maternidade Condessa Filomena Matarazzo entre 1943 e 1993. A área no entorno do hotel é vibrante, eclética, arborizada, e possui um charme singular. Centros culturais tradicionais estão a poucos passos do hotel, e tanto dentro quanto fora do complexo Cidade Matarazzo, hóspedes poderão encontrar sofisticadas opções de lazer.

O Grupo Allard e Rosewood colaboram neste projeto com um estrelado elenco de talentos, como o arquiteto francês Jean Nouvel, vencedor do Pritzker Prize, o visionário designer Philippe Starck, e artistas brasileiros de renome mundial como Vik Muniz e Saint-Clare Cemin.

Complexo Cidade Matarazzo

Cidade Matarazzo é um empreendimento imobiliário único localizado no coração de São Paulo. Com acesso de pedestre pela Avenida Paulista, o imóvel abrigará uma nova experiência de compras, gastronomia, cultura, escritórios comerciais, centro de convenções e o hotel mais luxuoso da América do Sul.

Torres	Area Total	Description
Village	25.000 m ²	Experiência de compras • Oferta Cultural • Restaurantes e Bares • Bem-Estar
Village Parking	1.000 vagas	Vagas dedicadas
Rosewood Hotel	30.000 m ²	149 Quartos • Restaurantes • Bars • Spa • Centro de Convenção
Hotel Suites	21.000 m ²	124 suítes com serviços de quarto
Office Itapeva	2.000 m ²	2 espaços comerciais
Office Rio Claro	4.000 m ²	Torre Comercial
Hotel parking	500 vagas	Vagas Dedicadas

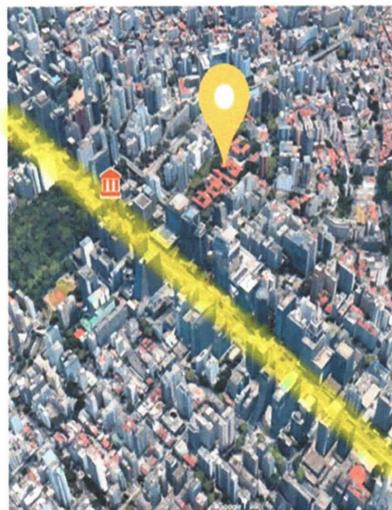


Fonte: BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.



Localização e Histórico do Empreendimento

Em localização privilegiada no centro de São Paulo, o hotel está instalado em uma **propriedade icônica, tombada pelo patrimônio histórico, onde funcionou a Maternidade Condessa Filomena Matarazzo entre 1943 e 1993**. A área no entorno do hotel é vibrante, eclética, arborizada, e possui um charme singular. Centros culturais tradicionais estão a poucos passos do hotel, e tanto dentro quanto fora do complexo Cidade Matarazzo, hóspedes poderão encontrar sofisticadas opções de lazer.



Avenida Paulista
MASP



Fonte: BM Empreendimentos e Participações S.A.

Controladores do Empreendimento

Groupe Allard



Alexandre Allard – Presidente - Dono da Unidade de Varejo

- > Alexandre possui um forte experiência empreendedora graças a variedade de atividades bem-sucedidas em novas tecnologias de marketing e comunicação nos anos 90 (co-fundador da **Consodata** - maior banco de dados comportamentais do mundo).
 - Em 2000, ele decidiu fazer uma mudança radical e dedicar o seu tempo a sua maior paixão: arte e arquitetura.
 - Em 2004, Alexandre financiou e participou da ressurreição do **Balmain**.
 - Em 2007, ele focou na transformação do **Royal Monceau** no efervescente **Parisian luxury hotel**.
- > Em 2008, Alexandre criou o **Groupe Allard** dedicado em retrofitar oportunidades na França e no exterior.
- > Sua visão criativa no Matarazzo (adquirido em 2010) foi escolhida como a melhor Exibição por um júri de artistas críticos em 2014.
- > Ele foi premiado com a Medalha de São Paulo em 2017 & Empreendedor do ano em 2018.



Groupe Allard

- > O **Groupe Allard** é um companhia de investimento fundada em 2008, com sede em Paris e dirigida por Alexandre Allard.
- > Em 2009, o grupo estabeleceu um escritório em São Paulo.
- > Sua filosofia foca na aquisição e desenvolvimento de edifícios históricos, companhias e projetos com fortes dimensões culturais. Os projetos que o grupo desenvolve precisam considerar a importância cultural e a apreciação histórica e a herança arquitetônica.
- > A companhia possui vasta experiência em redensolvimento de espaços históricos únicos, com exemplos únicos como os hotéis de luxo **Royal Monceau** e **Pourtalès** em Paris.



Chow Tai Fook Group



Acionista Majoritário do **Hospitality**

- > Um dos maiores conglomerados de Hong Kong, com experiência em desenvolvimento imobiliário.
- > Pertencente a família Cheng, com mais de 20 bilhões de dólares de patrimônio de acordo com a Forbes.
- > O Grupo está envolvido em desenvolvimento de propriedades, hotéis, casinos, joias, lojas de departamento etc.
- > Notável companhia privada que inclui o **Rosewood Hotel Group** (operadora de entre outros Hotel de Crillon em Paris, **Rosewood Abu Dhabi**, **The Carlyle** e **Nova York, Rosewood London**).
- > As principais companhias públicas detidas pelo Grupo são:
 - **New World Development** (Investimentos em Mercado Imobiliário) com um valor de mercado total de 13 bilhões de dólares (89,3% do capital).
 - **Chow Tai Fook Jewellery** (Segmento de Joias) com um valor de mercado total de 10 bilhões de dólares (44,4% do capital).

New World Development

- > Fundada em 1970 e listada em 1972, **New World Development** é um conglomerado operando em desenvolvimento de propriedades, infraestrutura e serviços, varejo, e hotéis e apartamentos com serviços.
- > Total de ativos de 61 bilhões de dólares, com maior concentração em Hong Kong e na China continental.
- > O grupo opera 15 hotéis, incluindo **Grand Hyatt Hong Kong**, **Renaissance Harbour View** hóspedes.



Chow Tai Fook Jewellery

- > Fundada em 1929 e listada em 2011, **Chow Tai Fook Jewellery** é uma das maiores empresas de joalheria da China, focada na fabricação e venda de itens de luxo em massa e joias de luxo de ponta.

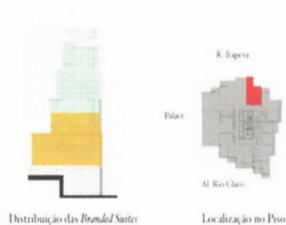
Fonte: BM Empreendimentos e Participações S.A.

Handwritten signature/initials in blue ink.

Exclusive Branded Suites

Exclusive Branded Suites são luxuosas acomodações em estilo apartamento, com quartos que variam de 110m² a 150m². Todas as suites possuem cozinhas equipadas, sala de jantar, e quartos espaçosos com portas para uma confortável sala de estar. Este modelo de acomodação permite que os hóspedes organizem pequenas reuniões e recebam seus convidados como se estivessem em suas próprias casas.

Branded suites estão distribuídas nos primeiros dez andares da Torre Mata Atlântica Tower. Estas unidades estão à venda como excelente opção de short stay em São Paulo e/ou produto de investimento.



Modelo Branded Suite - 150m²

Fonte: BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.

Handwritten signature in blue ink.

Exclusive Branded Suites

Exclusive Branded Suites		Hotel																																																																																																																																																																																																					
Branded Suites		Palatial Suites																																																																																																																																																																																																					
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200

Fonte: BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.

14
Z

Imagens do Hotel Rosewood São Paulo

Empreendimento



Exclusive Branded Suites



Fonte: BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.

Handwritten signature

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Laudo de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Reswood São Paulo

Laudo de Avaliação

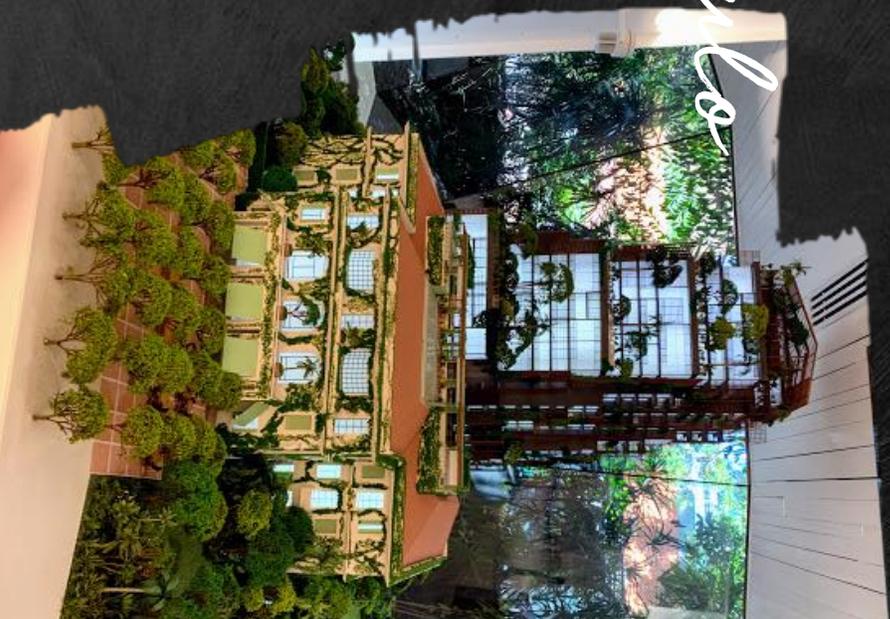
Outubro de 2020

Preparado para:

Fundo de Investimento Imobiliário – REC Hotelaria
(CNPJ 59.281.253/0001-23)

A/C BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

C/C REC Gestão de Recursos S.A.



Privado e Confidencial

Hotels & Hospitality Group
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Torre Norte 4º Andar
04543-907 São Paulo SP Brasil
Tel +55 11 3071 0747 fax +55 11 3071 4766
www.jll.com/hospitality

Fundo de Investimento Imobiliário – REC Hotelaria (CNPJ 59.281.253/0001-23)
A/C BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
C/C REC Gestão de Recursos S.A.

Re: Laudo de Avaliação

Este relatório intitulado "Laudo de Avaliação" apresenta as perspectivas mercadológicas e financeiras para o projeto 28 suítes localizadas no Subcondomínio Hotel do Empreendimento Imobiliário "Condomínio Cidade Matrazzo" em fase de desenvolvimento no imóvel situado na Alameda Rio Claro, nº 190, no bairro Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O relatório inclui uma análise de mercado da oferta hoteleira na região, das características da demanda, a análise de localização do empreendimento, descrição do conceito, estimativas de performance, bem como a análise da sua viabilidade financeira.

De acordo com nossa carta proposta, não nos ativemos aos âmbitos legais e regulamentar que envolverão o empreendimento, tais como, leis de zoneamento, permissões e licenças governamentais, bem como não determinamos possíveis efeitos sobre o projeto, caso ocorram mudanças na atual Legislação Federal, Estadual ou Municipal;

Este relatório é baseado em informações, estimativas e suposições derivadas da pesquisa de mercado, nosso conhecimento da indústria e de informações fornecidas por V.S.as. Os termos de nossa proposta não nos obrigam a qualquer revisão do presente, caso eventos ou circunstâncias ocorridas após esta data alterarem os resultados do mesmo;

Este laudo foi elaborado em consonância com a ICVM 472 e destina-se somente à apresentação para parceiros e financiadores do empreendimento. Nenhuma parte do mesmo poderá ser referenciada ou utilizada em qualquer documento, prospecto ou material publicitário, salvo através de nossas aprovação por escrito.

Valor do Empreendimento
R\$ 139.562.000,00
(Cento e trinta e nove milhões,
quinientos e sessenta e dois mil
Reais)



Ricardo Mader Rodrigues
FRICS 5633808
JLL | Hotels & Hospitality Group

- As conclusões do trabalho presentes nesse relatório são baseadas em nossas análises, nas conjecturas gerais da economia e do mercado atuais e estimadas na cidade de São Paulo;
- O propósito desse estudo é oferecer ao cliente projeções de fluxo de caixa do investimento para o projeto em questão. Este relatório foi elaborado para auxiliar o cliente em sua decisão de determinar a viabilidade econômica e de mercado para o projeto;
- Como em todos os relatórios dessa natureza, os resultados das estimativas são baseados na premissa de que o empreendimento terá administração e marketing eficiente e profissional, presumindo que não ocorrerá nenhuma mudança significativa no cenário competitivo futuro apresentado nesse relatório. Uma vez que o desempenho futuro do empreendimento está baseado em estimativas e premissas que estão sujeitas a mudanças e variações, nós não as apresentamos como resultados que de fato serão atingidos;
- As análises foram elaboradas com base nas informações obtidas durante nossas pesquisas, visita ao local e mercado e na experiência da JLL H&H na indústria hoteleira.

Metodologia

- Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto em consideração;
- Visita à obra do edifício, analisando o impacto de sua localização frente aos geradores de demanda, visibilidade, acessibilidade e potencial futura de atração de demanda;
- Pesquisa e análise das condições atuais e projeções dos aspectos socioeconômicos, demográficos e turísticos (incluindo estatísticas como fluxo de turistas e de passageiros) na cidade/região em questão, visando determinar o seu impacto na demanda futura por hotéis das mesmas categorias ou na mesma região;
- Analisar a oferta hoteleira existente e proposta na cidade, focando nas regiões de maior impacto para o futuro projeto;
- Determinar o mercado-alvo, a viabilidade econômica e desenvolvimentos físicos possíveis quanto as instalações do hotel;
- Utilizamos como benchmark nas projeções efetuadas os dados por nós obtidos quanto ao desempenho histórico de outros hotéis na cidade em estudo;
- Elaborar a conclusão e projeções financeiras para o empreendimento.

Índice

 Introdução pág. 5 Sumário Executivo	 SEÇÃO 1 pág. 8 Sobre a JLL	 SEÇÃO 2 pág. 23 Características Gerais
 SEÇÃO 3 pág. 32 Análise da Área e Local	 SEÇÃO 4 pág. 43 Descrição do Projeto	 SEÇÃO 5 pág. 56 Análise do Mercado Hoteleiro
 SEÇÃO 6 pág. 81 Estimativas Operacionais	 SEÇÃO 7 pág. 87 Avaliação do Projeto	 SEÇÃO 8 pág. 96 Anexo



Sumária Executiva

Conclusões

Conforme indicado pela nossa pesquisa de mercado, concluímos que há demanda para sustentar o desenvolvimento do projeto, conforme apresentado neste relatório.



Características do Mercado

Considerada o principal centro econômico, corporativo e financeiro da América do Sul, São Paulo é a 9ª cidade mais rica do mundo e a mais rica do Brasil.

Atualmente, a capital do estado oferece o melhor serviço disponível em termos de educação, saúde, entretenimento, eventos, gastronomia. São Paulo se destaca principalmente pelo turismo de negócios e eventos, como um dos principais destinos de eventos da América Latina



Localização

Localização na Bela Vista, bairro nobre da cidade que concentra as melhores opções de alimentação, entretenimento e hospedagem da cidade. O terreno de 28.000 m² localiza-se entre a Rua Itapeva, São Carlos do Pinhal e Alameda Rio Claro. O entorno possibilita deslocamento rápido e fácil para os principais geradores de demanda da região, e o projeto oferece muito boa visibilidade.



Mercado Hoteleiro

Carente de novidades e polarizado ao redor de condo-hotéis de categorias econômica e superior, o mercado hoteleiro oferece uma janela de oportunidade para se explorar um empreendimento de maior categoria na região. Nossas pesquisas indicaram que há potencial para captar tanto demanda corporativa da Paulista quanto de individuais e de grupos que visitam a cidade aos finais de semana.



Projeto

28 suítes com metragens entre 115,5m² e 155m², parte de um complexo de uso misto com Hotel de 149 quartos, 6 restaurantes e bares e bandeira reconhecida internacionalmente. O projeto ainda tem 2 piscinas, área de eventos com mais de 2.400 m² e está integrado a comércio, escritórios e residencial.

Valor Estimado



Estimativas de Performance – 28 Suítes

Abertura: 2022*

Apartamentos: 28

Estabilização: 2026

Ocupação (2026): 68%

Diária Média (2026): R\$ 4.364

NOI // NOI% (2026): R\$ 10.968.000 // 36%

Valor Estimado do Projeto “Concluído”: R\$ 139 milhões // R\$ 4.984.000 por apartamento

* Para efeitos das nossas análises de avaliação, consideramos a abertura das suítes em 01/01/2022, mas a expectativa de abertura é em 05/2021 de acordo com as informações fornecidas pelo cliente

SEÇÃO 1

Sobre a JLL



Sobre a JLL

Há 250 anos construindo uma marca global sólida



Nossa empresa em números



300
escritórios



US\$ 6,5 Bi
de receita global



91.000
colaboradores



80
países



427 Mi m²
administrados

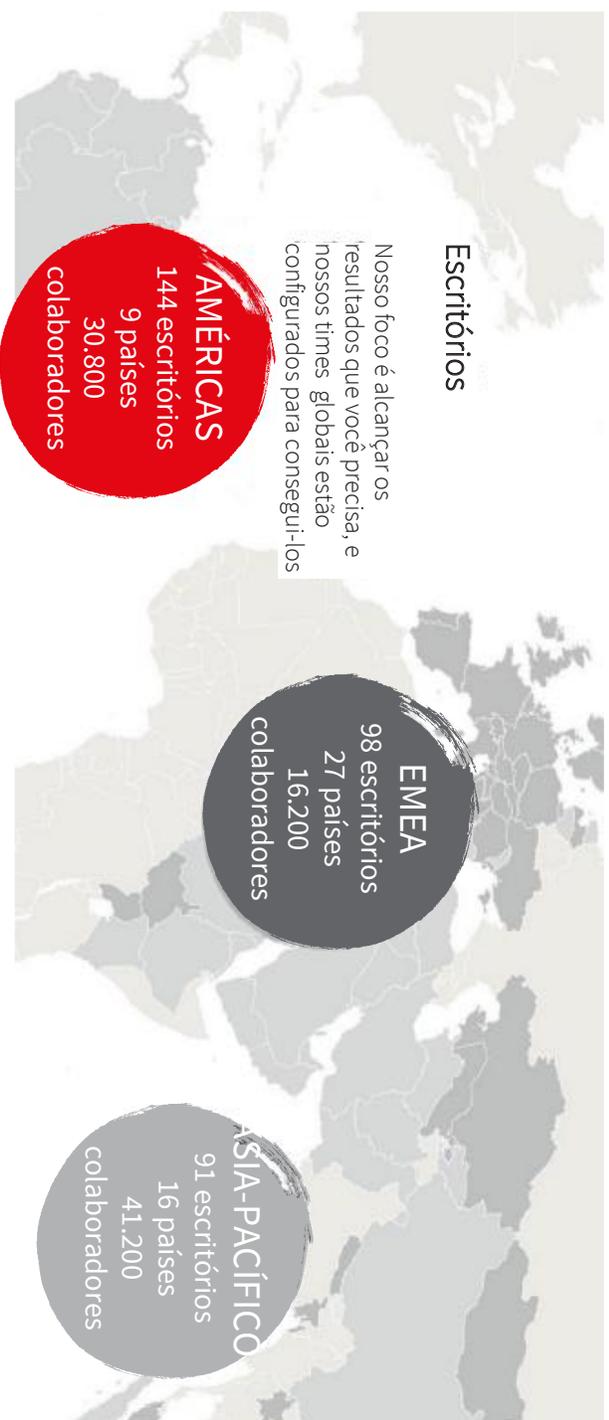
- JLL (NYSE: JLL), uma empresa Fortune 500, é a provedora líder de serviços imobiliários e gestão de investimentos, criando valor para corporações e investidores em todo o mundo. A JLL tem sido um parceiro confiável para organizações que querem mais valor dos imóveis comerciais que possuem, usam e investem.
- Olhamos para além para fornecer produtos e serviços que ajudem os proprietários, ocupantes e investidores de imóveis a alcançar suas ambições. Somos uma empresa líder em serviços de propriedade e gerenciamento de instalações integradas. Durante 2018, concluímos 37.500 transações de leasing para locadores e locatários, representando quase 10 milhões de metros quadrados. Fornecemos serviços de mercado de capitais no valor de US\$ 179 bilhões em transações para nossos clientes em 2018. A LaSalle Investment Management, nosso negócio de gestão de investimentos, é uma das maiores e mais diversificadas do setor imobiliário do mundo, com US \$ 60,5 bilhões em ativos em 31 de dezembro de 2018.
- Nosso conhecimento é profundo, e temos especialistas em todos os tipos de propriedade e todas as facetas de transações, gerenciamento e serviços de consultoria.



Nossos escritórios ao redor do mundo

Alcance global e conhecimento local

- Nossos 91.000 colaboradores trabalham arduamente em todo o mundo, enfrentando desafios locais, regionais e globais para empresas e investidores de todos os portes.





Nossas conquistas

Somos uma empresa premiada e reconhecida pela excelência

- Somos a única empresa global de serviços imobiliários e gestão de investimentos com classificação de grau de investimento de duas empresas de classificação. Também estamos orgulhosos de sermos reconhecidos por organizações inovadoras, clientes valiosos, empresas líderes e mídia imobiliária.



5 anos consecutivos (2012-2016)



12 anos consecutivos



8 anos consecutivos



JLL Hotels & Hospitality Group



Trabalhamos com as propriedades mais extraordinárias, fascinantes e icônicas do mundo

- A **JLL's Hotels & Hospitality Group** (liderada pelo CEO Mark Wynne Smith) concluiu mais transações do que qualquer outra consultoria imobiliária na área de hotéis e hospitalidade nos últimos cinco anos, totalizando mais de US\$ 63,2 bilhões em todo o mundo.
- Sua equipe de 350 especialistas em mais de 20 países também realizou mais de 5.420 trabalhos de consultoria, avaliação e gestão de ativos, além de conduzir o projeto e a construção de mais de 50 projetos hoteleiros únicos.
- Nossos serviços de avaliação, corretagem, asset management (gestão de ativos) e consultoria hoteleira ajudaram mais investidores, proprietários e operadores de hotéis a obterem melhores retornos sobre seus ativos do que qualquer outro consultor imobiliário no mundo.
- Se você está comprando, vendendo, readequando, definindo estratégias ou explorando o mercado, não é hora de começar a aproveitar a experiência de um líder?

Nossa empresa em números



+ 350 / 42
especialistas / escritórios



+ US\$ 13,4 Bi
em transações (2018)



24,6%
market share global(2018)



+1.000
hotéis avaliados (2018)



US\$ 55 bi
em transações nos últimos 5 anos



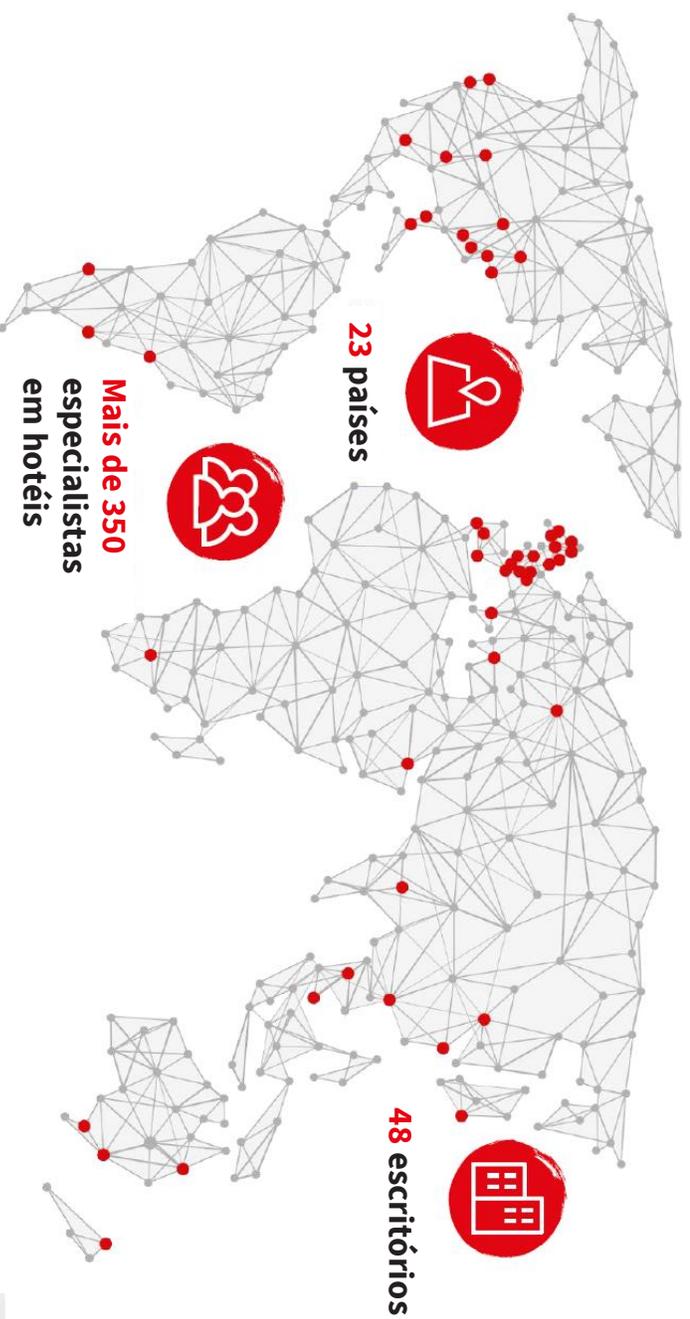
+ 22.000
apartamentos sob asset management no mundo



Nossa presença global

Uma sólida equipe internacional e verdadeira conectividade mundial

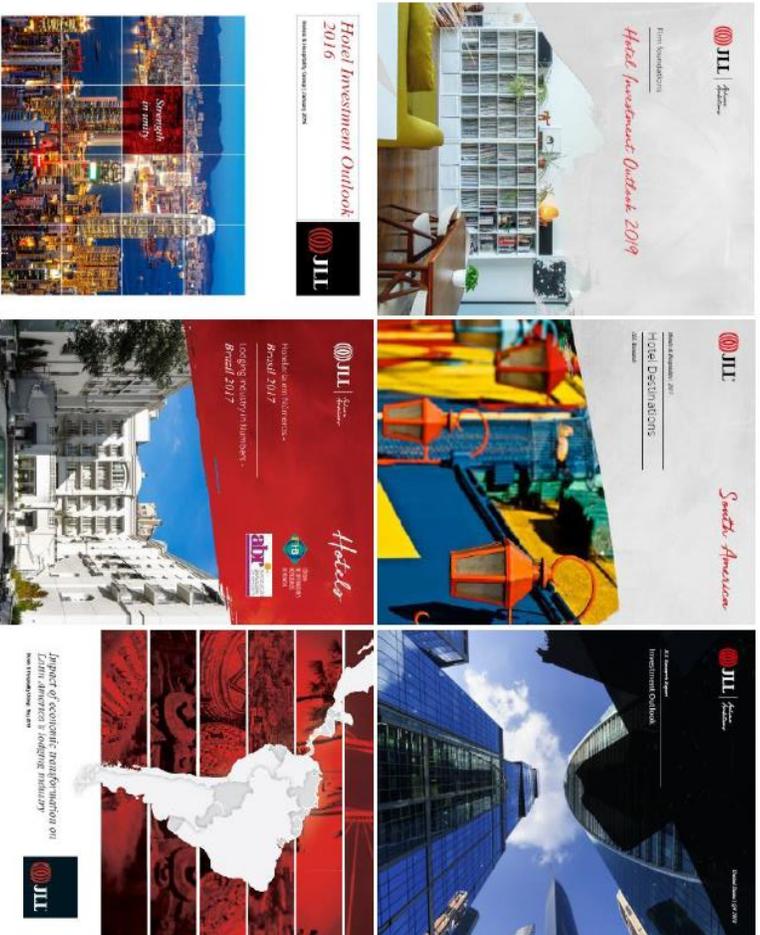
- A aclamada plataforma hoteleira da JLL nos cinco continentes nos permite construir e manter um forte relacionamento com investidores hoteleiros locais, nacionais e globais.



Forte Atuação em Pesquisa



A inteligência de mercado incomparável do nosso grupo é regularmente citada e muitas vezes contribuímos para publicações de notícias de primeira linha



Valor
ECONÔMICO

HOTELIERNNEWS
HOSPITALIDADE EM MOVIMENTO

PANROTAS

ESTRATÉGICO PARA O PROFISSIONAL DE TURISMO

GRIHub

O GLOBO



Nossa experiência multidisciplinar

Somos reconhecidos como líderes globais em serviços imobiliários em propriedades hoteleiras de todas as formas e tamanhos

- Nossos dedicados consultores de hotéis e hospitalidade da JLL fazem parcerias com investidores, proprietários e operadores em todo o mundo para apoiar e moldar suas estratégias de investimento, adaptar seus portfólios e maximizar o valor de seus ativos.
- Oferecemos aos nossos clientes uma **gama completa de serviços com cobertura mundial** como líder global em mercados de capital hoteleiro, serviços de consultoria, serviços de impostos prediais e transações.



Financiamento **Transações**



Consultoria Estratégica **Desenvolvimento de Projetos**



Serviços de Impostos



Asset Management

Experiência na Brail



Estudos de mercado

Canopy by Hilton São Paulo, SP

Estudo de Mercado e viabilidade para hotel lifestyle localizado em área privilegiada de São Paulo



Estudo de Mercado Foz do Iguaçu, PR

Análise do mercado hoteleiro de destino de turismo de lazer e eventos consolidado no Brasil para avaliar as potencialidades de crescimento



Portfólio de Hotéis Várias Cidades

Vários estudos de mercado e viabilidade para hotéis de categoria econômica localizados em distintas cidades em São Paulo



Hotel W São Paulo, SP

Estudo de Mercado e viabilidade para hotel de categoria luxo localizado em área privilegiada de São Paulo



Royal Palm Hall Campinas, SP

Estudo de Mercado e viabilidade para centro de convenções de alto padrão localizado em complexo de eventos e hospedagem consolidado em Campinas



HOTELS
WORLDWIDE

Experiência no Brasil



Transações

Golden Tulip Internacional

Foz

Foz do Iguaçu, PR

Venda do hotel Golden Tulip Internacional Foz
Vendedor: BHG S.A.
Comprador: Nacional Inn



Blue Tree Fortaleza

Fortaleza, CE

Venda do hotel Blue Tree Fortaleza
Vendedor: Omninvest Participações
Comprador: Setin



Consulado da Áustria

Rio de Janeiro, RJ

Venda do antigo Consulado da Áustria localizado na Avenida Atlântica, em Copacabana
Vendedor: Governo da Áustria
Compradores: Hotel Emiliano e BTG Pactual



JW Marriott

Rio de Janeiro, RJ

Venda do hotel JW Marriott, localizado na Avenida Atlântica, em Copacabana
Vendedor: Marriott
Comprador: HOST



Hilton São Paulo

Morumbi São Paulo, SP

Venda do hotel Hilton Morumbi, um dos mais importantes para a hotelaria de São Paulo
Vendedor: Park Hotels
Comprador: HSI



Experiência no Brasil



Asset management

Four Seasons São Paulo

São Paulo, SP

Gestão do ativo de categoria luxo, o primeiro da rede no Brasil



Holiday Inn Anhembi

São Paulo, SP

Gestão de hotel icônico em São Paulo, com área de eventos e ao lado de um dos maiores centros de exposições do Brasil



Novotel e Ibis Hangar

Salvador, BA

Gestão de site hoteleiro com duas bandeiras da Accor



Marriott Executive Apartments

São Paulo, SP

Gestão do ativo hoteleiro direcionado para *longstay*, em uma das áreas mais valorizadas da cidade



Royal Palm Tower e Hotel Contemporâneo

Campinas, SP

Gestão de dois ativos hoteleiros administrados pela operadora local Royal Palm Plaza



Experiência no Brasil



Avaliações

Club Med Várias Cidades	Avaliação de portfólio de resorts de luxo
Portfólio de Hotéis Várias Cidades	Avaliação semestral de portfólio de mais de 30 hotéis de diversas categorias
Sheraton WTC São Paulo, SP	Avaliação de hotel superior luxo inserido em complexo mixed-use com centro de eventos
Intercontinental São Paulo, SP	Avaliação anual de hotel de luxo
Royal Palm Plaza Campinas, SP	Avaliação de resort de eventos e lazer

Club Med

ACCOR

Sheraton
São Paulo WTC
HOTEL

INTERCONTINENTAL
HOTELS & RESORTS

ROYAL PALM PLAZA
Resort Campinas

Experiência no Brasil



Seleção de Cadeia e Negociação de Contrato

Rio Hotel by Bourbon Barra

Funda
São Paulo, SP

Seleção de cadeia para projeto de hotel em São Paulo, em terreno pertencente a um banco.



Bourbon Santos

Santos, SP

Seleção de cadeia para hotel existente em Santos, de administração familiar



Four Seasons

São Paulo, SP

Seleção de cadeia para projeto de hotel de luxo em São Paulo



Hilton Rio de Janeiro

Rio de Janeiro, RJ

Negociação de contrato para conversão do antigo Windsor Atlântica, localizado em Copacabana



Costa do Sauípe

Mata de São João, BA

Negociação de contrato para complexo turístico



Equipe Sênior



Clay Dickinson

Managing Director, Latin America & the Caribbean, ISHC

O Sr. Dickinson é Managing Director de Serviços de Gestão de Ativos e Consultoria para a América Latina da JLL. Baseado em Miami, Sr. Dickinson combina uma profunda experiência da indústria e uma abordagem altamente colaborativa com os recursos globais da empresa para ajudar os clientes a melhorar continuamente o seu desempenho operacional e para conceber, planejar e realizar suas ações estratégicas de negócios.

O Sr. Dickinson obteve seu diploma de graduação da Escola Universidade Americana de Serviços Internacionais (The American University School of International Service).



Ricardo Mader

Managing Director, South America

Ricardo Mader Rodrigues possui mais de 30 anos de experiência em consultoria para a Indústria Hoteleira, nacional e internacional, atuando em 10 países da América Latina e outras regiões. Seus trabalhos incluem pesquisas e análises de mercado, avaliações patrimoniais de hotéis, estudos de viabilidade econômica, planejamento estratégico, assessoria na negociação de contratos de administração hoteleira e análises de operações hoteleiras.

É formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas. Tem especialização em hotelaria pela Escola de Administração Hoteleira na Universidade de Cornell, EUA.

Equipe Sênior



Pedro Freire

Senior Vice President, South America

Baseado em São Paulo, Pedro é responsável por acompanhar todas as atividades de Consultoria, Asset Management e Transações da JLL Hotels & Hospitalidade no Brasil.

Pedro possui mais de 15 anos de relevante experiência no setor hoteleiro, tendo participado de uma grande variedade de estudos de viabilidade para todas as categorias de hotéis e resorts, centros de convenções e projetos de uso-misto, assim como seleção de operadores e negociação de contratos de administração. É graduado com honras em Administração Hoteleira pela “Les Roches International School of Hotel Management School”, localizada na Suíça e possui MBA pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo.



Juliana Carbonari

Vice President, South America

Com sede em São Paulo, o seu papel na prática de consultoria leva em conta o seu perfil e experiência no campo da hospitalidade (operações), consultoria estratégica e avaliação de imóveis.

Juliana trabalha em projetos que incluem pesquisa e análise de mercado, estudos de benchmarking, projeções financeiras, avaliações e estudos de viabilidade, entre outros tipos de projetos focados nos mercados da América Latina. Com 9 anos de experiência na área de consultoria, a Sra. Carbonari desenvolveu uma vasta experiência em hotelaria e turismo em toda a América Latina. É formada em Turismo com ênfase em planejamento pela USP em São Paulo.



Bráulio Clemente

Vice President, South America

Trabalhando de nosso escritório em São Paulo, Bráulio tem quase 15 anos de experiência no campo financeiro. Mais recentemente, ele trabalhou na Accor como Controller Financeiro, onde foi responsável pelos resultados financeiros mensais e pela análise e avaliação financeira de trinta e seis hotéis de luxo na América do Sul.

Bráulio trabalha em projetos da área de consultoria, que incluem avaliações, viabilidade financeira, seleção de operador, etc. É formado na Central Michigan University com um Bacharelado em Administração de Empresas. Ele também recebeu uma pós-graduação em Finanças Corporativas pela FIA / USP em São Paulo.

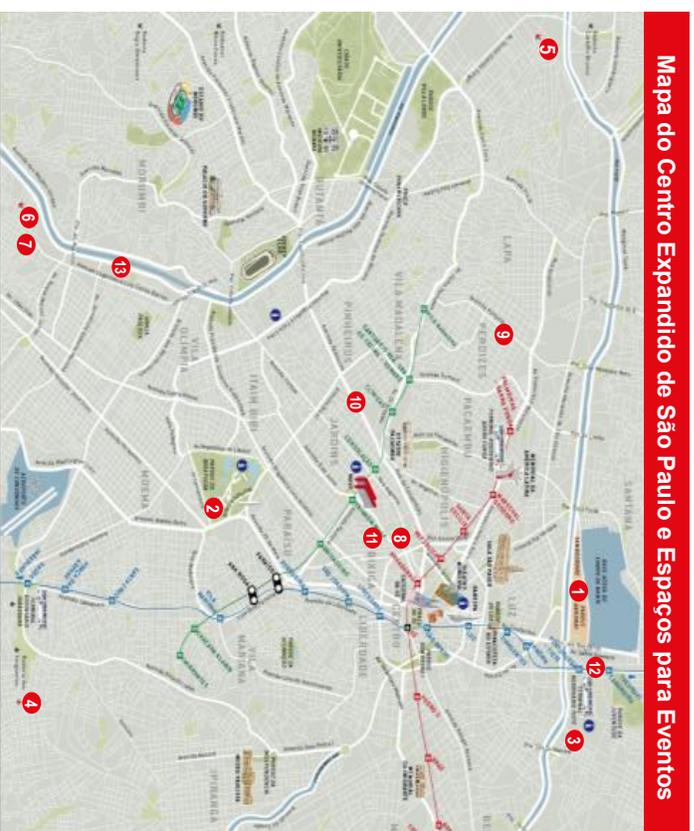
SEÇÃO 2

*Características Gerais
do Mercado*

A Cidade de São Paulo

Capital do estado e maior cidade brasileira, fazendo parte de uma região metropolitana com mais de 22 milhões de pessoas.

- Cerca de 12 milhões moram no município, sendo a cidade com mais habitantes do país, e a 10ª maior população do mundo;
- Considerada o principal centro econômico, corporativo e financeiro da América do Sul, São Paulo é a 9ª cidade mais rica do mundo e a mais rica do Brasil. Prevê-se que a cidade será a 6ª mais rica do mundo em 2025 de acordo com a PwC;
- É capital de grande influência no mundo e abriga a maioria das sedes de grandes empresas e os principais bancos. A rede urbana de influência exercida pela cidade no resto do país abrange 28% da população nacional;
- São Paulo tem a melhor infraestrutura de rodovias do Brasil e localização estratégica, próxima ao Porto de Santos, facilitando o escoamento da produção da região Centro-Sul e possibilitando o comércio internacional;
- Cidade multicultural e cosmopolita similar a muitas capitais internacionais como Paris, Nova Iorque e Milão, São Paulo possui uma intensa produção cultural e atrativos turísticos.





A Cidade de São Paulo: Economia

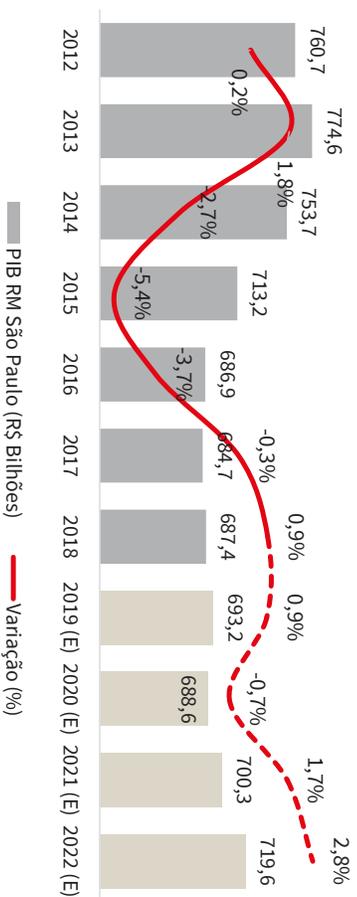
São Paulo possui o maior PIB dentre as cidades brasileiras, representando 11% do PIB brasileiro e mais de 30% de toda produção de bens e serviços do estado de São Paulo

- São Paulo passou de uma cidade com forte caráter industrial, para um polo de serviços e negócios para o país, que corresponde a 81% do PIB em 2018;
- Esses serviços são voltados para atividades financeiras e de planejamento estratégico, que possuem alto valor agregado. A atividade industrial continua importante, mas está gradativamente saindo de São Paulo para instalar-se em cidades do interior;
- Atualmente, a capital do estado oferece o melhor serviço disponível em termos de educação, saúde, entretenimento, eventos, gastronomia, etc., sendo procurado por pessoas de todo o país e até mesmo de países vizinhos;
- Serviços relacionados a hotéis e restaurantes correspondem a 3% do PIB da região metropolitana;

Indicadores de São Paulo

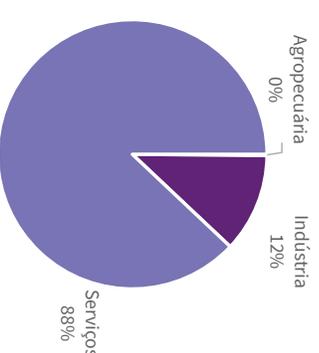
População (Est. 2019)	12.252.023
PIB (Est. 2019)	R\$ 693,2 bilhões
PIB per Capita (2017)	R\$ 57.759,39
IDH (2010)	0,805 (muito alto)

Evolução PIB de São Paulo (R\$ bilhões)



Fonte: Oxford Economics

Divisão do PIB por Setores da Economia - 2019



Fonte: Oxford Economics

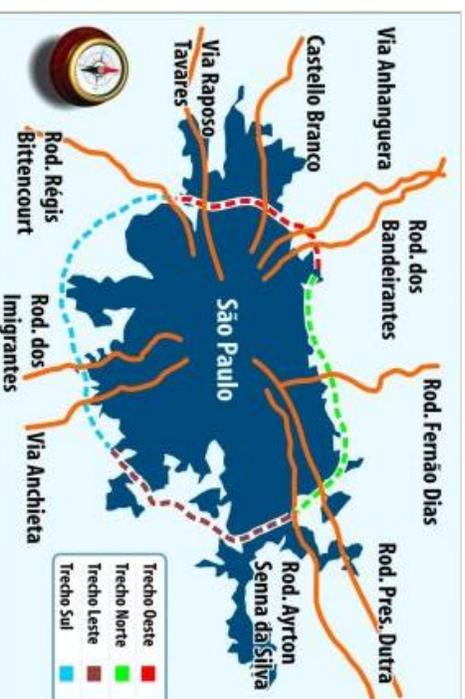
Acessos

A cidade de São Paulo é acessada principalmente por meio de rodovias que ligam a cidade ao interior do estado, ao litoral ou a outras capitais estaduais

Rodoviário

- As principais ligações para a região de Campinas são as rodovias Anhanguera e Bandeirantes. Junto com a Castelo Branco, que chega à Sorocaba, formam as principais vias de ligação da capital às cidades altamente industrializadas e economicamente desenvolvidas do interior.
- Dutra e Ayrton Senna vão ao Rio de Janeiro e Fernão Dias, a Minas Gerais. O Sistema Anchieta-Imigrantes é a ligação ao litoral sul e ao Porto de Santos, o mais movimentado da América Latina. Raposo Tavares e Regis Bittencourt contemplam a região sul do Estado e o Paraná.
- Atualmente, o rodoviário está em expansão, com a construção do trecho norte, com 44 km de extensão. As obras de expansão estão previstas para terminar em 2022 e tem como objetivo completar toda a extensão do anel, permitindo um melhor fluxo entre todas as estradas.

Trechos em Expansão e Existentes do Rodoviário



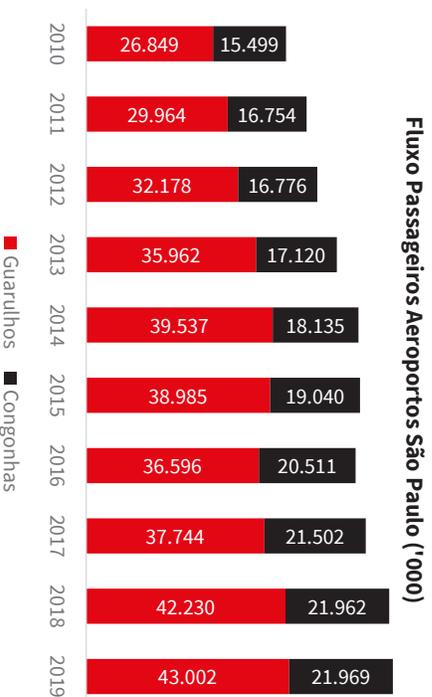


ACESSOS

São Paulo abriga o maior aeroporto em movimentação de passageiros da América Latina, o Aeroporto Internacional de Guarulhos, e o Aeroporto de Congonhas, exclusivo para voos domésticos

Aéreo

- O **Aeroporto Internacional de Guarulhos** foi inaugurado em 1985 e, em 2012 foi leiloado por R\$ 16 bilhões à uma empresa privada que tem a concessão de operação por 20 anos.
- Desde então, novos investimentos foram realizados, enquanto outros estão em projeto. Estão previstos R\$ 700 milhões em investimentos para expandir as instalações e aumentar a capacidade de movimentação de 50 milhões para 60 milhões de passageiros por ano até 2025;
- Em 2019 foram transportados 43 milhões de passageiros, sendo 28 milhões em voos domésticos e 15 milhões em voos internacionais, um crescimento de 2% em relação ao ano anterior.
- O **Aeroporto de Congonhas**, no bairro de Campo Belo, é o segundo maior aeroporto em tráfego de passageiros do Brasil. Apesar de ter sofrido reformas e ampliações, ainda opera acima de sua capacidade anual de 17 milhões de passageiros.
- Em 2019, apresentou um tráfego de quase 22 milhões de passageiros, servindo as rotas mais movimentadas do Brasil. Esses números mantêm-se desde 2017, já que não há mais espaço para crescer.



Fonte: Infraero e GRU Airport 2020

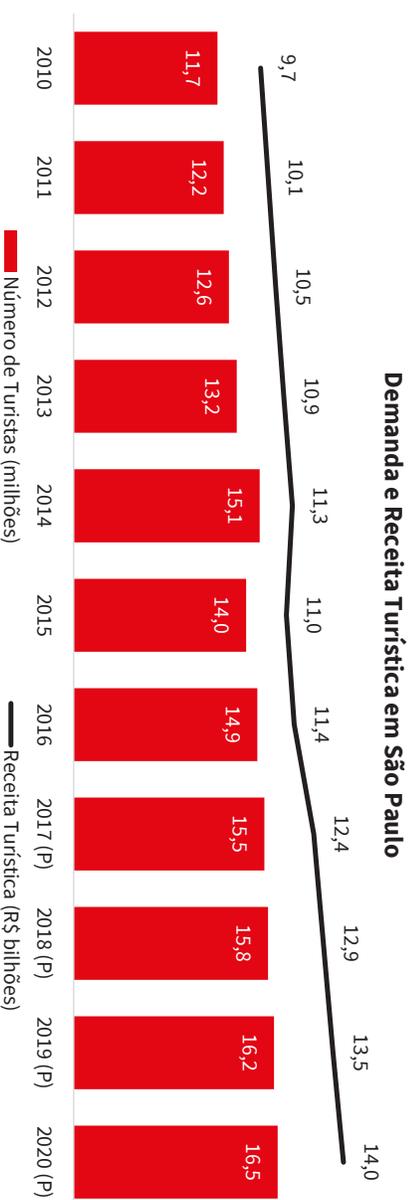
Devido à crise da pandemia da Covid-19 em 2020, o movimento de passageiros em ambos aeroportos baixou 1,1% no acumulado até março em comparação ao mesmo período do ano anterior, quando se iniciou a quarentena. Espera-se que a retomada dos voos aconteça de forma gradual a partir de junho de 2020



Turismo na Cidade de São Paulo

São Paulo se destaca principalmente pelo turismo de negócios e eventos, como um dos principais destinos de eventos da América Latina

- São Paulo possui inúmeras atividades culturais e uma vida noturna que é considerada umas das melhores do país. Há diversos museus, teatros, parques e áreas verdes, como o Parque Ibirapuera, o maior parque urbano do Brasil;
- Todos os anos o número de turistas que visitam a cidade aumenta; desvinculando a imagem de que São Paulo não possui atrativos suficientes para incentivar a atividade turística;
- O turismo em São Paulo vem crescendo desde 2010, subindo de 11,7 milhões para quase 16 milhões de turistas em 2018. Em 2014, por conta da Copa do Mundo, a cidade recebeu quase 500 mil turistas durante o período do mundial, que gastaram mais de R\$ 1 bilhão. Do total de turistas, 40% foram estrangeiros; provenientes principalmente de países da América do Sul.
- Segundo estudos do Observatório do Turismo, as projeções de demanda eram positivas até o início de 2020, quando estimava-se que 16,5 milhões de turistas visitaram São Paulo até o final do ano. No entanto, com a eclosão da pandemia do Covid-19, esse número será difícil de ser atingido.





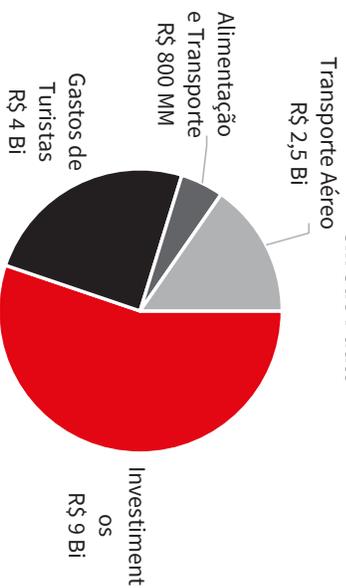
Eventos na Cidade de São Paulo

São Paulo se destaca principalmente pelo turismo de negócios e eventos, como um dos principais destinos de eventos da América Latina

- São Paulo sedia 90 mil eventos por ano e detém 75% do mercado brasileiro de feiras, de acordo com a Fecomércio. Os eventos realizados na cidade de São Paulo geram um impacto de R\$ 16,3 bilhões na economia da cidade, que incluem investimentos dos expositores e promotores e gastos dos turistas. Esses eventos atraem 8,8 milhões de visitantes, que geram 6,5 milhões de habitações de hotéis ocupadas anualmente.

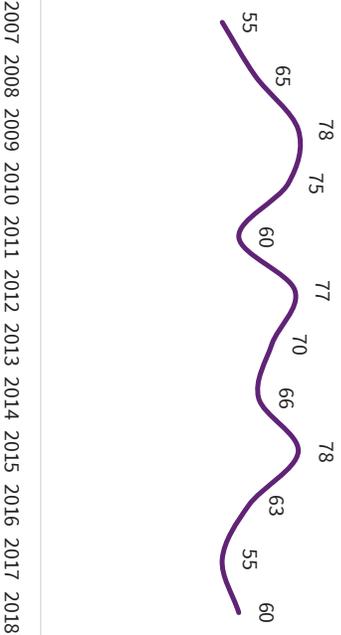
- A ICCA (Associação Internacional de Congressos e Convenções) é uma referência global na pesquisa de mercado de eventos, publicando um relatório estatístico com os principais números da indústria de eventos;
- Atualmente São Paulo ocupa a 3ª posição em número de eventos padrão ICCA (eventos itinerantes entre pelos menos 3 países, para no mínimo 50 participantes e com uma regularidade definida), atrás de Buenos Aires e Lima.
- Espera-se que 2019 tenha sido um ano com mais eventos desde 2016, superando os 60 eventos do ano anterior.

Impacto Econômico das Feiras de Negócios em São Paulo



Fonte: Observatório do Turismo de SP

Evolução Eventos Padrão ICCA em São Paulo



Fonte: ICCA



Eventos na Cidade de São Paulo

São mais de 700 mil m² de espaços para a realização de eventos e 20 centros de feiras e convenções de grande porte. Os quatros principais espaços são descritos a seguir:

- **São Paulo Expo:** Com uma área de 100 mil m², a GL events investiu R\$ 410 milhões em sua modernização e ampliação, concluída no final de abril de 2016. O projeto consistiu na reforma do pavilhão existente de 40 mil m² e na construção de outros 50 mil m² de área de exposição e mais 10 mil m² de centro de convenções. Outra inovação foi o edifício garagem com 5 mil vagas, sendo 4,5 mil cobertas, tornando-se o maior estacionamento coberto do Brasil.
- **Anhembi:** é o maior o mais antigo espaço da cidade, possui mais de 100 mil m² de área e capacidade para receber mais de 50.000 pessoas;
- **Transamérica Expo Center:** possui uma área total de 100.000 m², sendo 40 mil m² locável: 16 salas e capacidade para 4.000 pessoas. Foi inaugurado em 2001 e tornou-se um dos melhores espaços da cidade e do país;
- **Expo Center Norte:** com uma área de 76.354 m², possui 19 salas, com capacidade para 3.500 pessoas;
- Além desses espaços, São Paulo possui 5 principais macrorregiões com oferta de espaços e apartamentos em hotéis para hospedar eventos, distribuídos em hotéis, centros de convenções e espaços para eventos.

Oferta de Espaços, Hotéis e Quartos por Macrorregiões em São Paulo

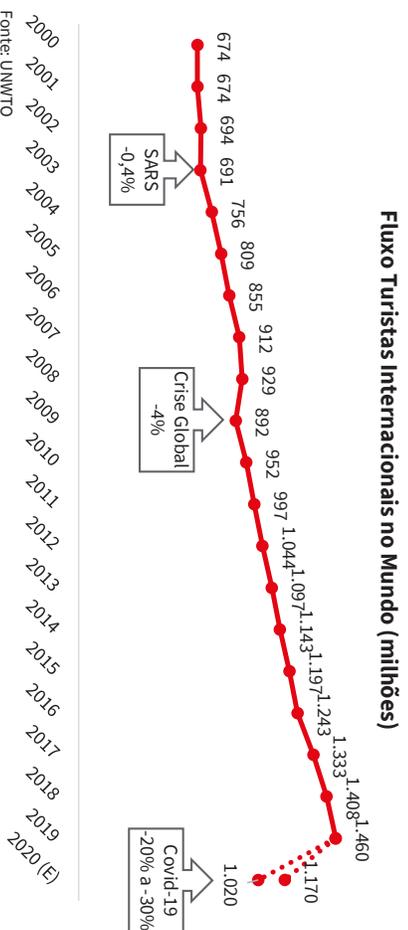
	Hotéis	Quartos	Espaço em Hotéis (m ²)	Espaço em Centros de Convenções (m ²)	Espaço de Eventos (m ²)
Centro, Anhembi e Center Norte	20	4.157	13.812	503.126	4.230
Ibirapuera e Moema	27	4.818	21.216	50.000	1.230
Berrini	24	5.413	26.908	37.409	5.421
Paulista e Jardins	51	7.383	20.711	15.741	2.293
Faria Lima e Itaim	27	3.863	7.330	-	1.810
Total	149	25.634	89.977	606.276	14.984



Impacto Pandemia Covid-19

A pandemia global do COVID-19 provocou o fechamento temporário de vários hotéis, causando um enorme impacto negativo na performance hoteleira de São Paulo

- Atualmente, a taxa de ocupação da cidade de São Paulo está em níveis de 1 dígito desde o começo da adoção da quarentena, em meados de março de 2020, de acordo com o STR (Smith Travel Research);
- Estima-se que o PIB do Brasil caia 7,5% em 2020 como resultado da suspensão dos serviços e da queda de consumo. No entanto, São Paulo possui fundamentos econômicos mais sólidos, e espera-se que a queda em PIB não seja tão acentuada como no restante do país. Além disso, por ter uma economia mais resiliente e diversificada, há grandes chances de São Paulo sair primeiro da crise econômica, como aconteceu a partir de 2017 depois da crise de 2015-2016;
- O Conselho Mundial de Viagens e Turismo (WTTTC, da sigla em inglês), prevê uma queda de 20 a 30% no fluxo de viajantes internacionais em 2020. Entretanto, como a hotelaria paulista é largamente dependente do mercado doméstico, e turistas nacionais correspondem a 84% dos turistas na cidade (Observatório do Turismo, 2018), estima-se que a hotelaria paulista possa recuperar-se mas rapidamente que outros mercados internacionais;
- O ano de 2020 pode fechar com uma taxa de ocupação entre 27% e 35% entre os hotéis econômicos e midscale, e entre 21% e 27% entre os hotéis de maior categoria, recuperando-se a partir do ano de 2022.



Taxa de ocupação estimada para São Paulo em 2020

Econômicos e Midscale	27% - 35%
Upscale e Luxo	21% - 27%

Fonte: Hotelinvest

SEÇÃO 3

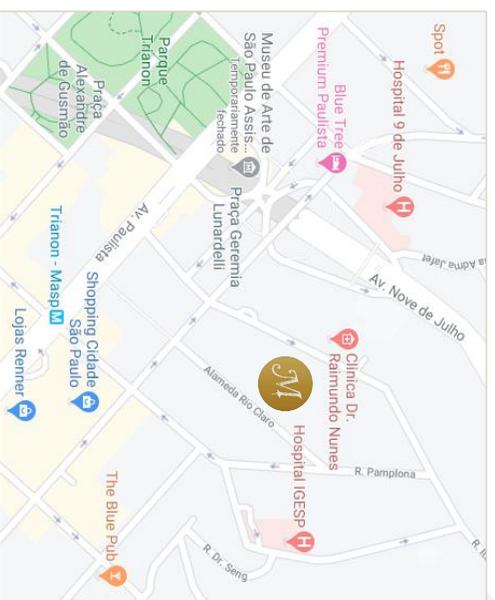
Análise da Área e Local

Localização do Terreno



A localização do projeto é considerada excelente, próxima a diversos geradores de demanda e opções de entretenimento, além de ótimo acesso a outras regiões da cidade

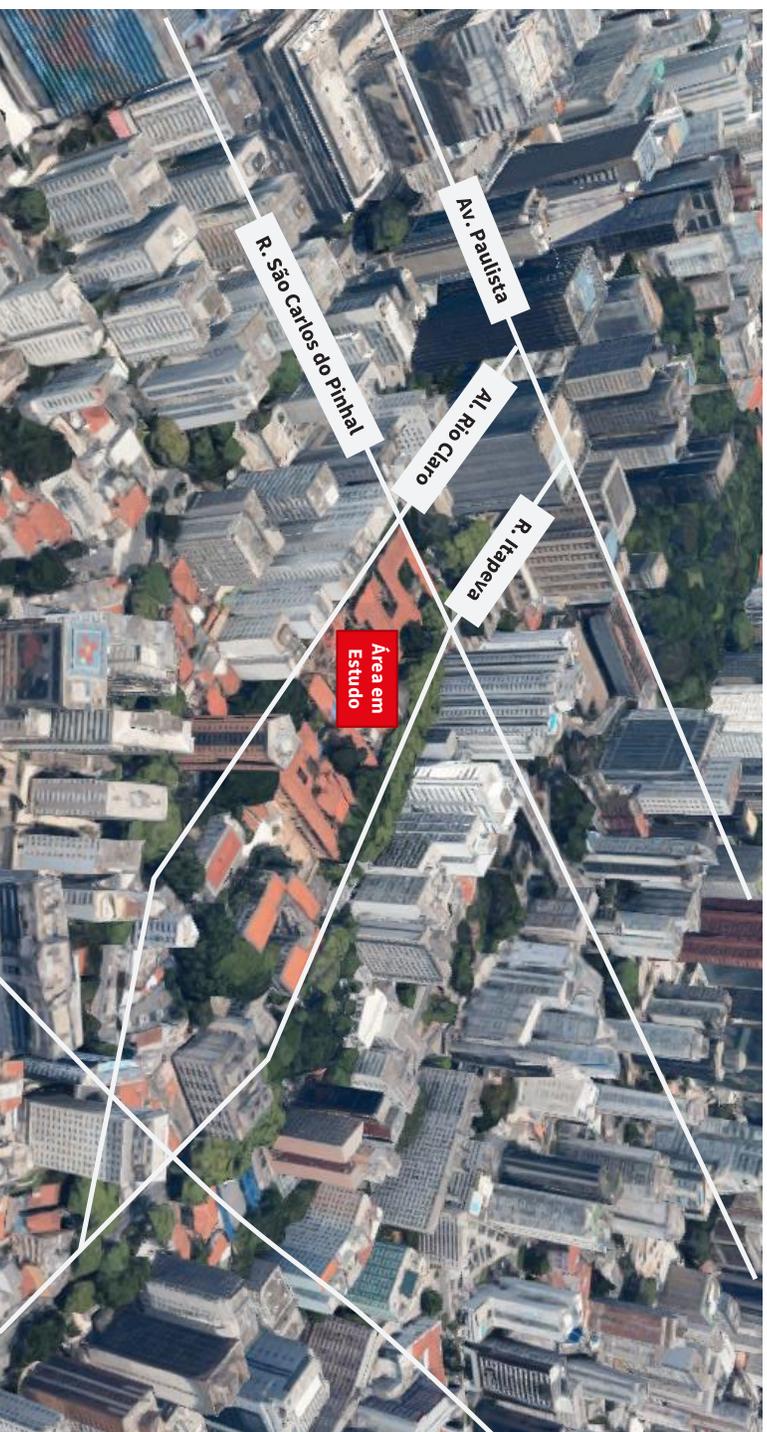
- O projeto está localizado em um terreno de aproximadamente 28.000 m², no bairro da Bela Vista, centro de São Paulo;
- Bairro tradicional de São Paulo, a Bela Vista é uma região de classe média mista, com grandes edifícios residenciais, além de hospitais conhecidos (9 de Julho, Pro-Matre, Sírio Libanês), escolas (FGV), museus (MASP) e prédios do governo (Tribunal Federal de Justiça);
- Com pouquíssimos terrenos disponíveis, o desenvolvimento da região passa pela reforma de prédios antigos ou pela compra de várias residências para criar espaço suficiente para o desenvolvimento de um novo complexo;
- Bem servida de transporte público e com bom acesso a outras áreas da cidade, a região da Bela Vista conta também com uma grande variedade de bares, restaurantes, opções de entretenimento, além de importantes edifícios de escritórios (Paulista) que geram um grande fluxo de pessoas durante o dia e a noite.



Terreno em Estudo



Principais Vias que acessam o projeto

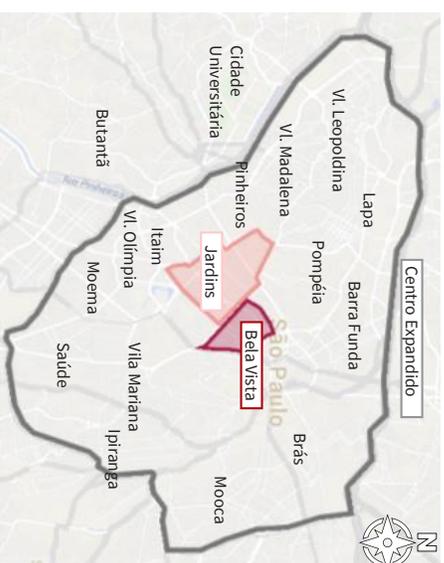


Região da Avenida Paulista



Um dos principais cartões postais de São Paulo, é também polo financeiro, turístico e cultural da cidade

- No entorno da Paulista estão sedes de empresas, bancos, consulados, hotéis, etc. A avenida é uma das principais ligações viárias entre vias de grande fluxo da cidade, e marca a divisa dos bairros da Bela Vista e Jardim Paulista;
- A região conta com diversos atrativos, dentre os quais podemos citar:
 - **Instituições de Ensino:** Varias instituições conceituadas de ensino superior estão presentes no bairro tais como a Pontifícia Universidade Católica (PUC), Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP) e Universidade Mackenzie. Colégios tradicionais de São Paulo tais como o Rio Branco, São Luis e Sion também ficam na região;
 - **Hospitais:** A região é atendida por vários centros médicos de renome, como os Hospitais Santa Casa de Misericórdia, Samaritano, Nove Julho e Sírio-Libanês;
 - **Rua Avanhandava:** Passou por uma restauração e se transformou em um polo gastronômico com um espaço para pedestres e áreas verdes;
 - **Teatros e espaços culturais:** São vários os teatros na região, sendo o Teatro Jaraguá, Folha e Nair Bello os mais famosos e encenando peças de renome desde sua inauguração. Há também o Teatro Cultura Artística, atualmente em obras, mas o mais próximo ao terreno, além do Teatro Municipal. A famosa escola de Teatro Wolf Maia e espaço Unibanco de Cinema também estão na região;
 - **Estádio do Pacaembu:** Tem capacidade para 40 mil pessoas e é utilizado por vários times de São Paulo para jogos de futebol. Em seu interior está o Museu do Futebol, um dos mais visitados da cidade.



	Bela Vista	Jardins
População	72.182 habitantes	89.856 habitantes
Área	2,60 km ²	6,10 km ²
Densidade	27.182 hab/km ²	14.730 hab/km ²
IDH	0,940 (muito elevado)	0,957 (muito elevado)
Valor médio do m²	R\$ 8.589,00	R\$ 10.746,00

Fonte: Prefeitura de SP, Fipe-ZAP dez/2018

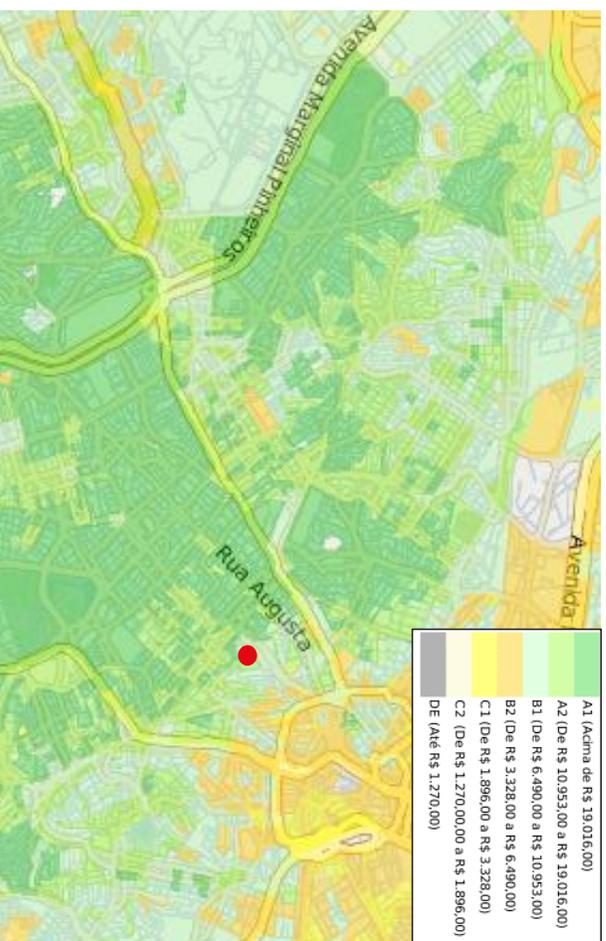
Poder Aquisitivo



O projeto encontra-se em uma região de alto poder aquisitivo, onde predominam as classes A1 e A2 no entorno direto, complementado por uma ampla área de renda B1;

- Regiões de alto poder aquisitivo são favoráveis à atividade hoteleira uma vez que apresentam um potencial maior de consumo para departamentos como o de Alimentos e Bebidas – que pode receber público externo;
- Além disso, regiões de maior poder aquisitivo costumam concentrar as principais opções de compras, lazer e entretenimento da cidade, o que aumenta o fluxo de pessoas e potencializa as vendas;
- Por fim, denota também uma região de ambiente mais agradável, com imóveis e comércios mais categorizados.

Regiões por Faixas de Renda Familiar



Fonte: Geofusion / IBGE 2015

Mercado de Escritórios

O projeto está em uma localização privilegiada pois oferece fácil acesso aos dois principais polos corporativos da cidade – que são importantes geradores de demanda hoteleira

Paulista

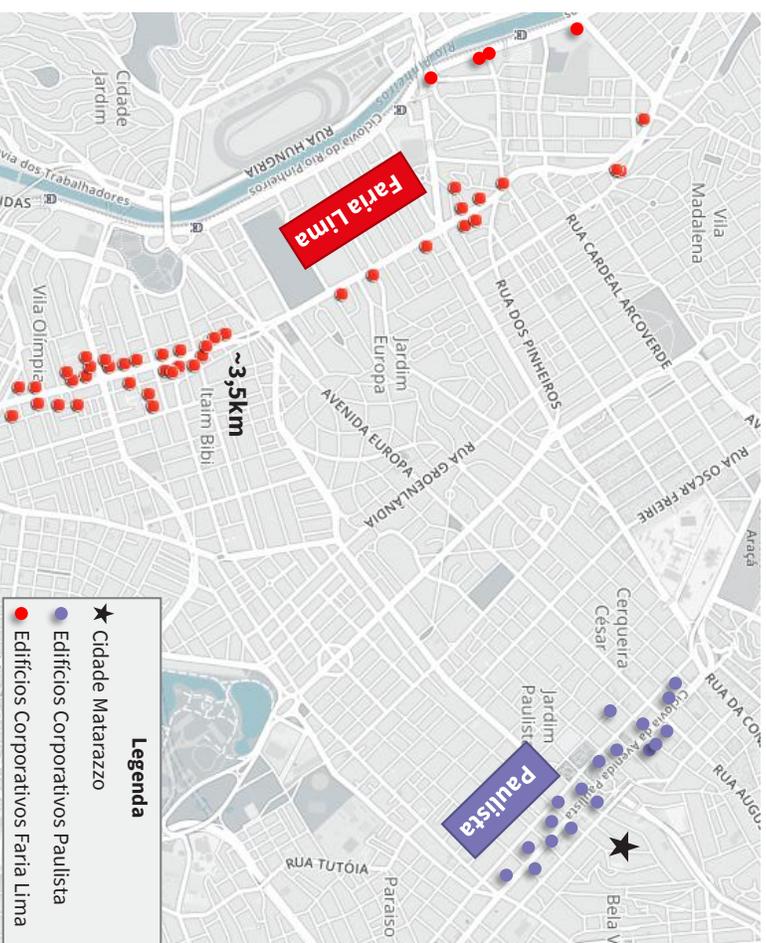
Antigo polo financeiro da capital, a região da Paulista tem hoje um perfil diversificado de ocupantes que mescla grandes empresas, consultados, órgãos públicos, entre outros. Com pouca disponibilidade de áreas livres, não deverá receber novos produtos.

- R\$141/m²/mês (3º de SP)
- 22% vacância/10,6% vacância ajustada
- Estoque: 198.000 m²
- Estoque futuro: 12.000 m²

Faria Lima

Principal polo corporativo da cidade, concentra o setor financeiro da capital com diversas sedes de bancos e fundos, além de várias multinacionais. Também tem atraído a atenção de gigantes da tecnologia como Google, Facebook, Apple e Twitter.

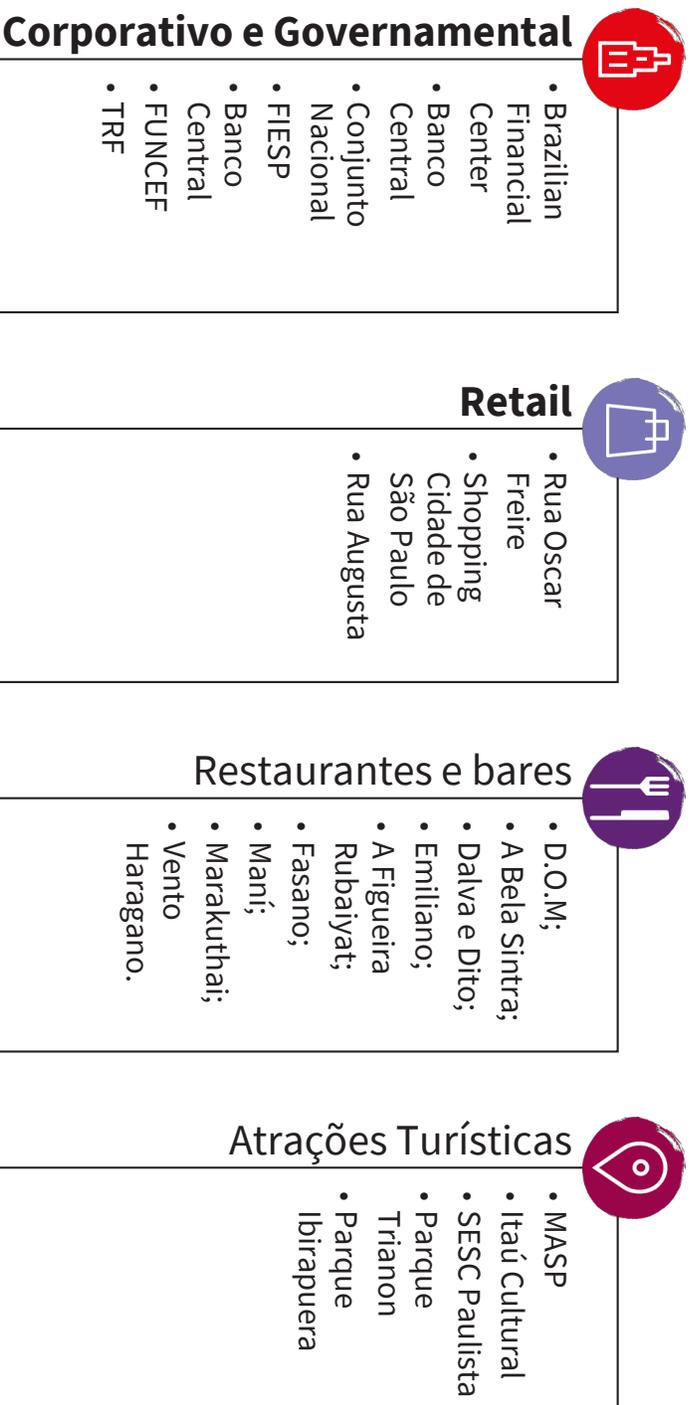
- R\$169/m²/mês (1º de SP)
- 10% vacância/7,4% vacância ajustada
- Estoque: 441.000 m²
- Estoque futuro: 104.000 m²





Geradores de Demanda

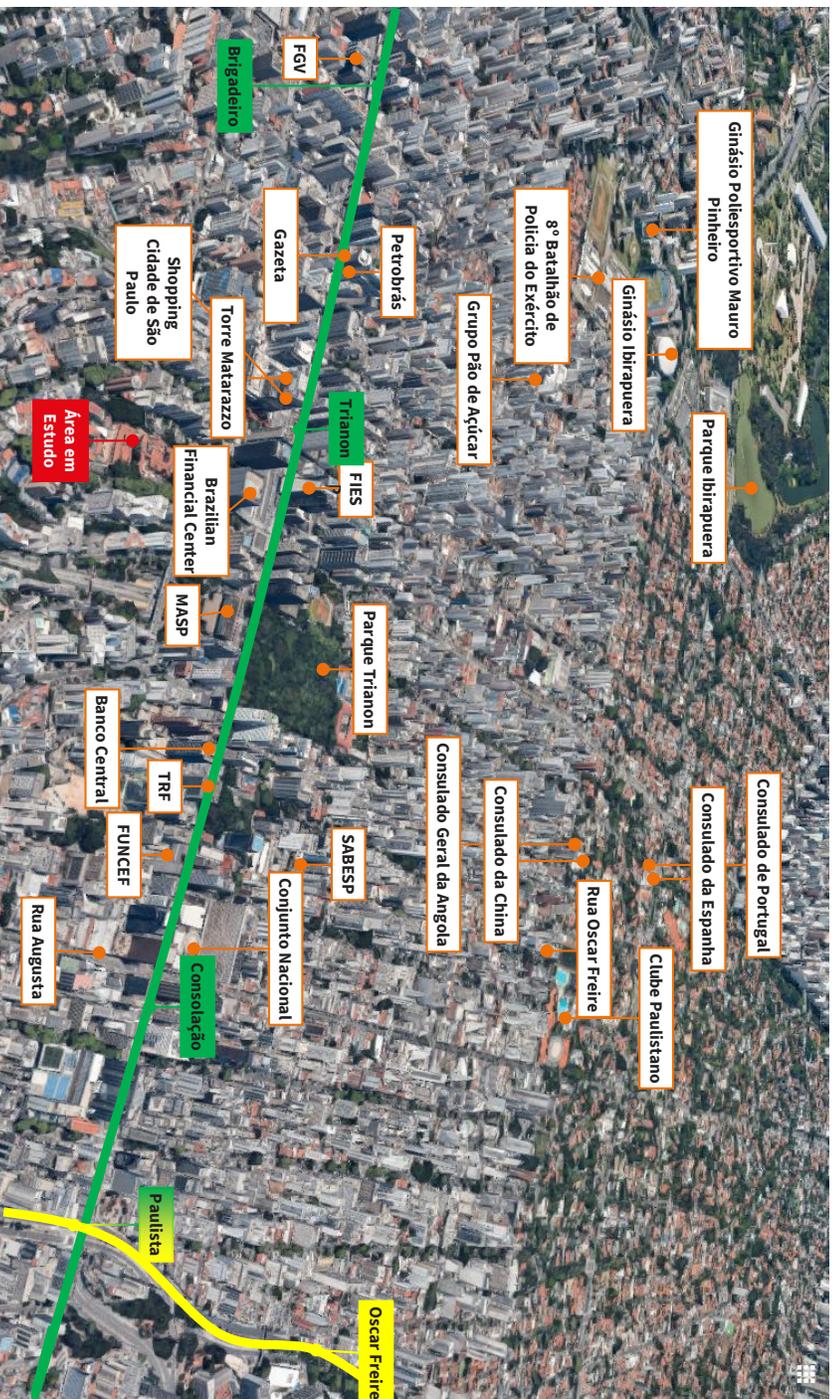
O projeto está em uma região com uma grande diversidade de geradores de demanda, que complementarão sua ocupação



Entorno



Principais Empresas e Pontos de Interesse na Região

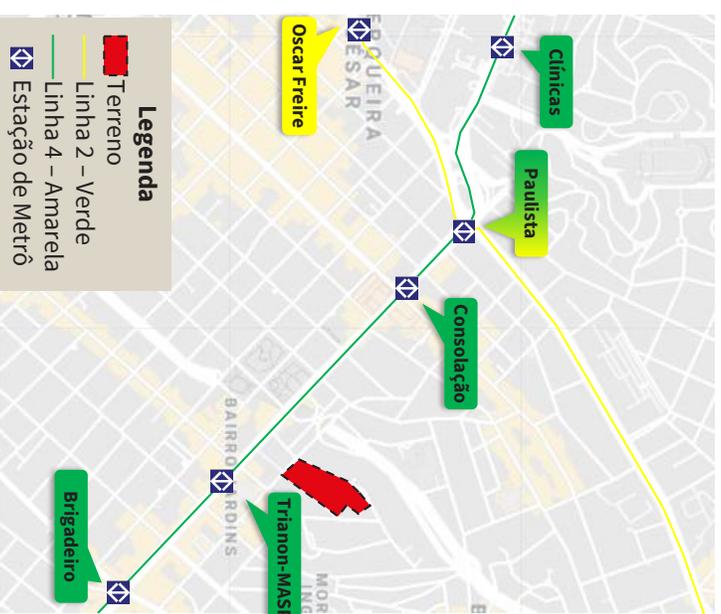


Acessos

O Hotel é facilmente acessado por automóvel e por transporte público

- O terreno em estudo está localizado na Alameda Rio Claro 190, no bairro da Bela Vista, região central de São Paulo;
- A localidade permite em uma walking distance variadas opções de gastronomia e entretenimento, além da Av. Paulista se encontrar a apenas 100 metros;
- O acesso pode ser realizado tanto pela rua Augusta, para quem se desloca entre a Av. Paulista ou imediações da Av. Brasil (norte/sul), quanto pela própria Alameda Franca (leste/oeste);
- O entorno imediato é positivo, com diversas opções de serviços de apoio variados, entretenimento, bares, compras, além de restaurantes renomados. A Rua Oscar Freire, destino consolidado principalmente para os turistas aos finais de semana que buscam as compras, pode está a somente 1km de distância do terreno.

Mapa Transporte Metroviário



Visibilidade



O projeto possui uma visibilidade muito boa, sendo facilmente avistado de outros pontos da região

- Um dos pontos mais importantes de um empreendimento hoteleiro, a visibilidade do projeto é muito boa, por estar em um terreno amplo e com frentes a duas ruas importantes com alto fluxo de pessoas;
- Além disso, o projeto está em uma posição alta dentro da cidade, com uma boa vista panorâmica para o centro.



Andamento da Obra

O projeto atualmente encontra-se em construção avançada, e o cronograma de entrega parece estar dentro do prazo

Hotel



Torre de Escritórios



Capela



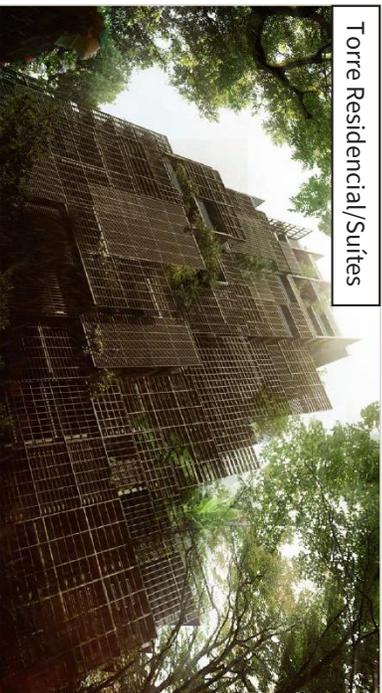
SEÇÃO 4

Descrição do Projeto

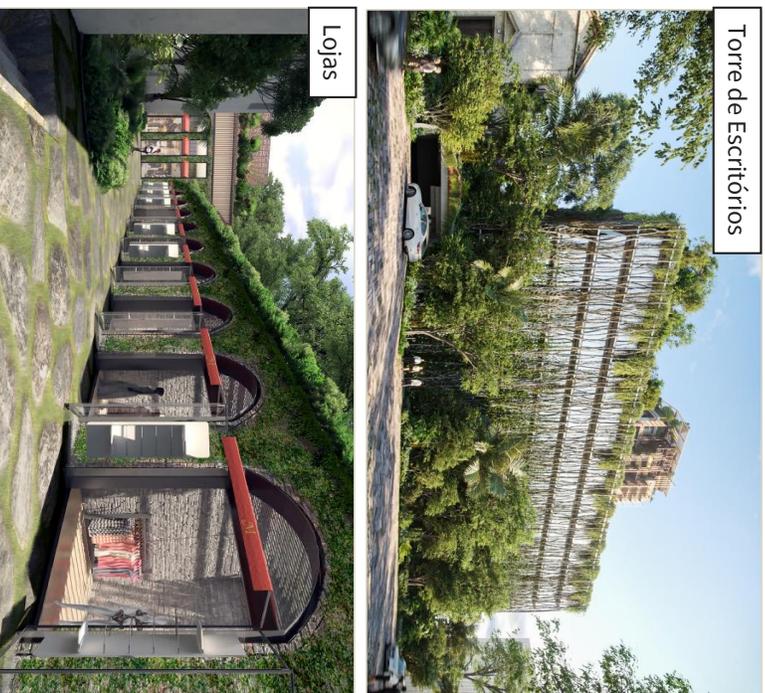
Descrição do Projeto

Quando finalizado, o projeto será um *landmark* para a região, tornando-se referência em termos arquitetônicos e em qualidade de serviços

- O projeto compreende um hotel de categoria Luxo da marca Internacional Rosewood, além de *branded residences* de altíssimo padrão;
- Está sendo construído em uma edificação histórica, a uma quadra da Avenida Paulista. Nessa edificação funcionava o antigo hospital e maternidade Matarazzo, desativado desde 1993;
- O projeto inclui hotel, torre residencial, escritórios, centro de convenções, capela e lojas. Atualmente está em fase de construção avançada, e estima-se a finalização da torre hoteleira e de escritórios em meados de 2021, enquanto que a parte comercial deverá estar pronta em 2024;



Torre Residencial/Suítes



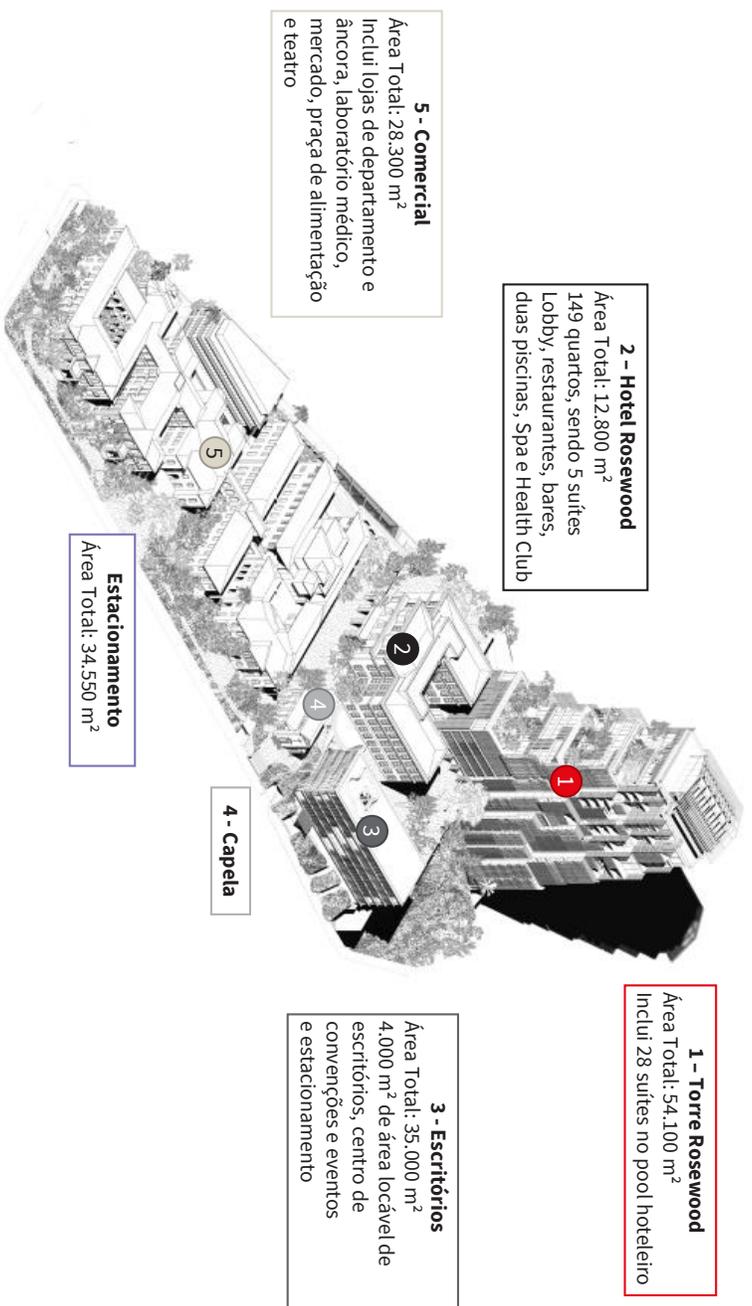
Torre de Escritórios



Lojas

Componentes do Projeto

Complexo de uso misto com 144.000 m² de área construída com diferentes componentes imobiliários complementares e que terão sinergia entre si.



Masterplan



Fase 1 (hotel, residências, escritórios e centro de eventos): meados de 2021

Fase 2 (comércio e laboratório): 2022



Apartamentos



Hotel de categoria Luxo com 149 apartamentos no antigo edifício da maternidade e 28 suítes na torre residencial, totalizando 177 quartos

Tipo	Número	Área (M²)	Área Total (M²)
Standard	14	42-45	588
Deluxe	63	47-58	3.150
Premier	44	54-61	2.640
Grand Premier	23	62-67	1.495
Signature Suite	4	90-110	400
Garden Suite de 2 quartos	1	177	177
Total Hotel Rosewood	149	-	8.450
Deluxe Suite	11	110-125	1.265
Premier Suite	17	135-150	2.380
Total Torre Rosewood	28	-	3.645
Total Quartos	177		12.095



Quarto Standard

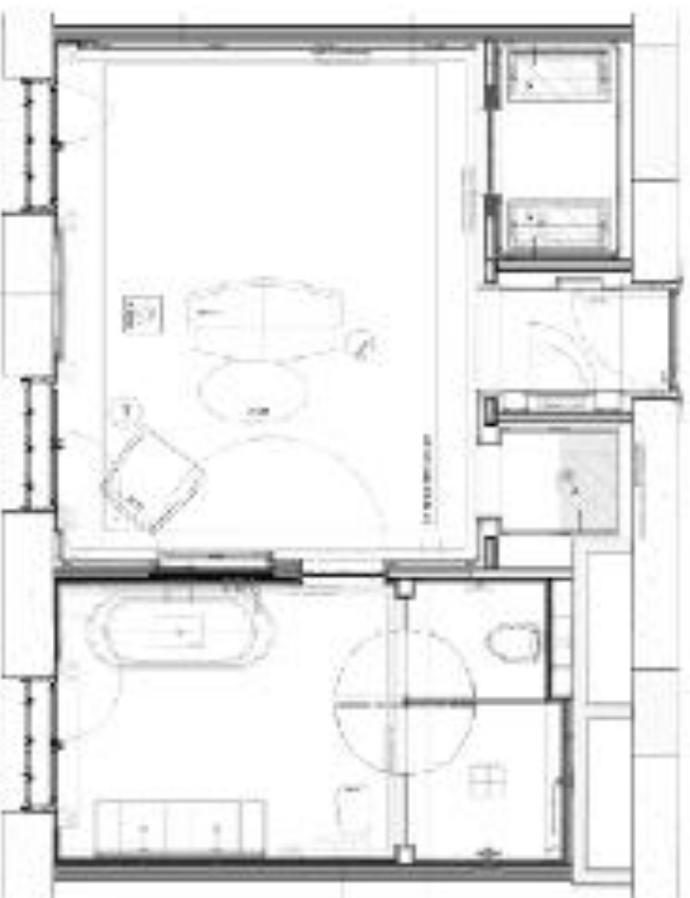


Suíte

Apartamentos



Apartamento Standard



Apartamentos

Suíte



Modelo Branded Suite - 180m²

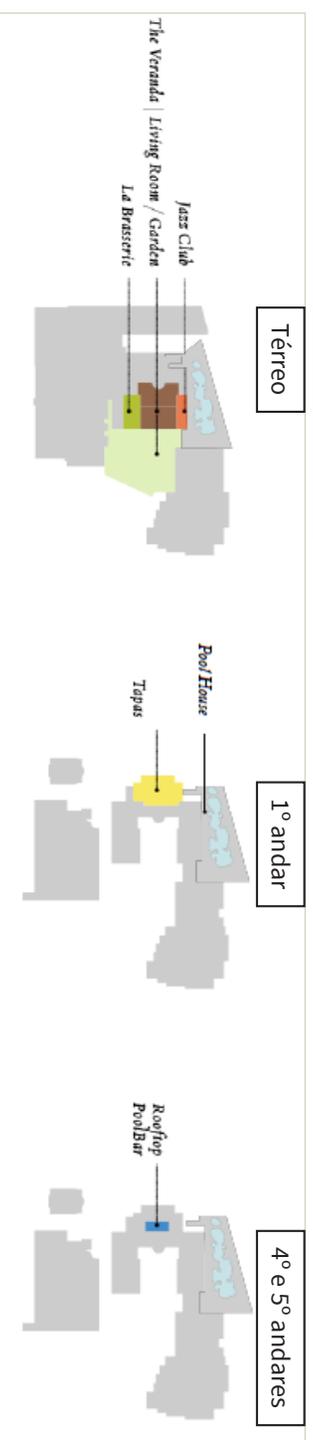
Alimentos e Bebidas

Seis *outlets* de alimentos e bebidas, incluindo 3 restaurantes e 3 bares, conceito inexistente em qualquer hotel de São Paulo

- O projeto apresentará um conceito único em Alimentos e Bebidas na cidade de São Paulo, pois nenhum hotel de categoria Luxo ou Superior Luxo possui tantas opções de restaurantes e bares em suas dependências;
- Ainda, a parte comercial oferecerá outras opções de alimentos e bebidas no momento de sua abertura, oferecendo mais opções em todo o complexo.

Outlet	Assentos	Área (M ²)
The Veranda and Emerald Garden	253	700
Brasserie	53	157
Jazz Bar	36	102
Pool Bar	72	67
Tapas restaurant	216	477
Roof Top Bar	64	206
Total Alimentos e Bebidas	694	1.709

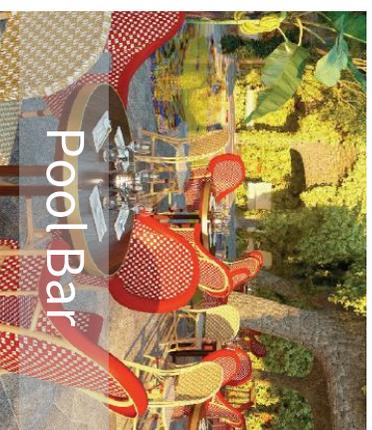
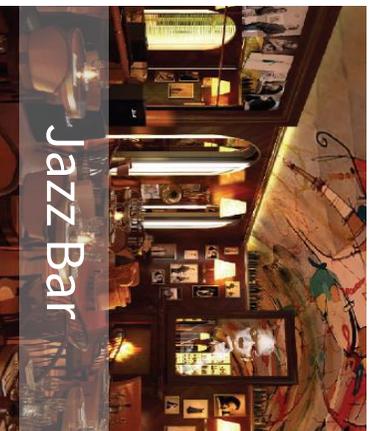
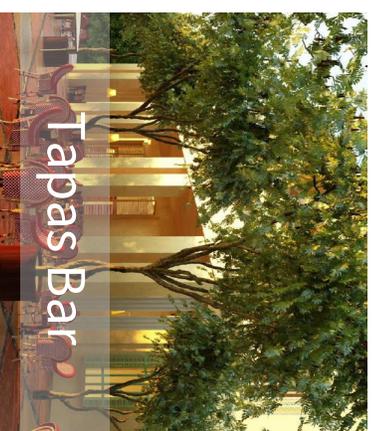
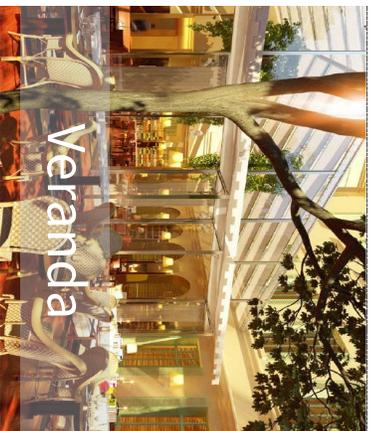
Localização dos Outlets de A&B no Complexo



Alimentos e Bebidas



Outlets



Salas de Reuniões

O projeto oferece um amplo espaço para reuniões, com um ballroom com capacidade acima da média entre os hotéis de luxo em São Paulo

- São diversas salas de reuniões divididas em 3 andares entre o edifício da antiga Maternidade e o edifício de escritórios;
- São quase 2.500 m² de salas para reuniões, dos quais 1.710m² são áreas cobertas (sem considerar a Capela). É possível receber aproximadamente 1.600 pessoas em estilo banquete;
- O layout dos espaços para eventos permitirá que o projeto hoteleiro tenha potencial para tornar-se o melhor espaço para eventos sociais em um hotel de Luxo da cidade.

Localização das Salas de Reuniões no Complexo

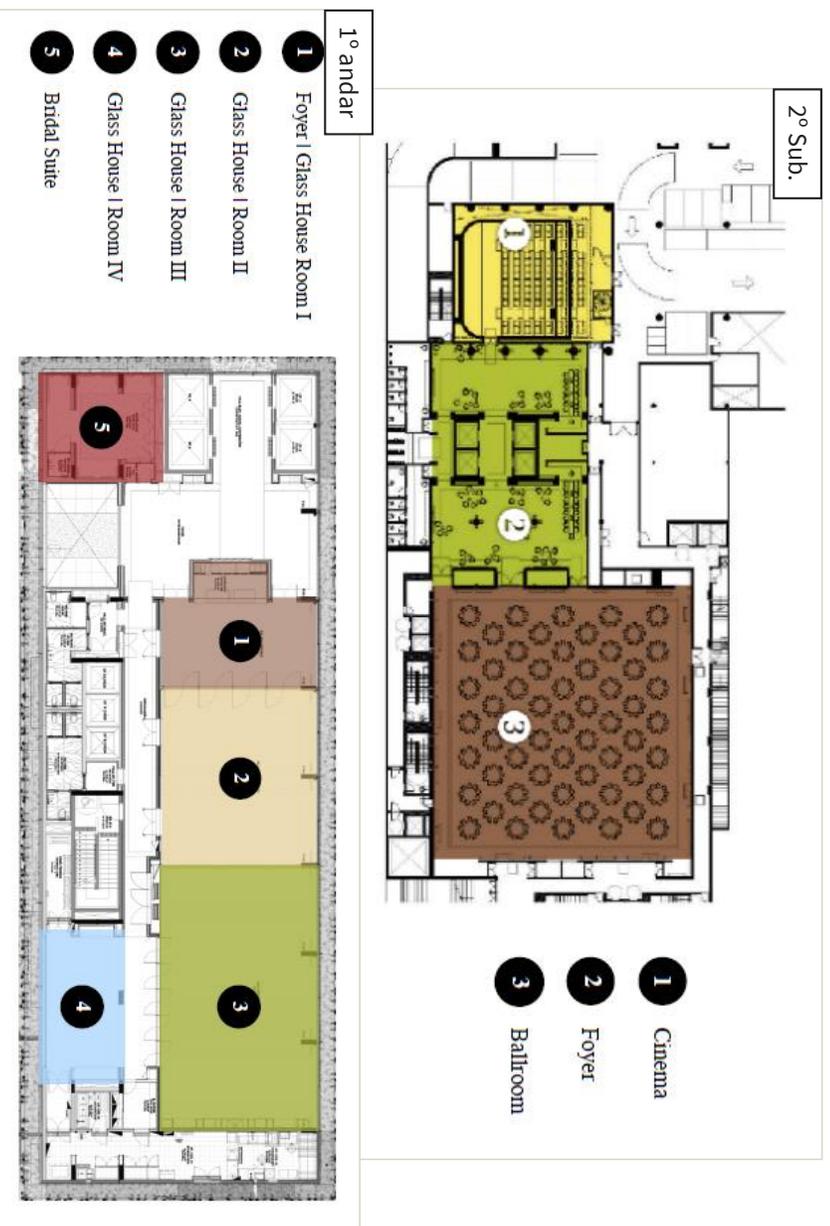


Espaço para Evento	Andar	Assentos (banquete)	Área (M ²)
Main Ballroom	2º subsolo	600	860
Cinema	2º subsolo	106	175
Sala de reunião	Térreo	36	55
Board Room I	Térreo	40	60
Board Room II	Térreo	40	60
Glass House I, II e III	1º andar	180	275
Glass House IV	1º andar	30	55
Bridal Suite	1º andar	40	60
Jardim de Eventos (externo)	1º andar	360	535
Casa da Piscina	Térreo	75	110
Capela	1º andar	100	223
Total Reuniões		1.608	2.468

Salas de Reuniões



Layout Salas de Reuniões

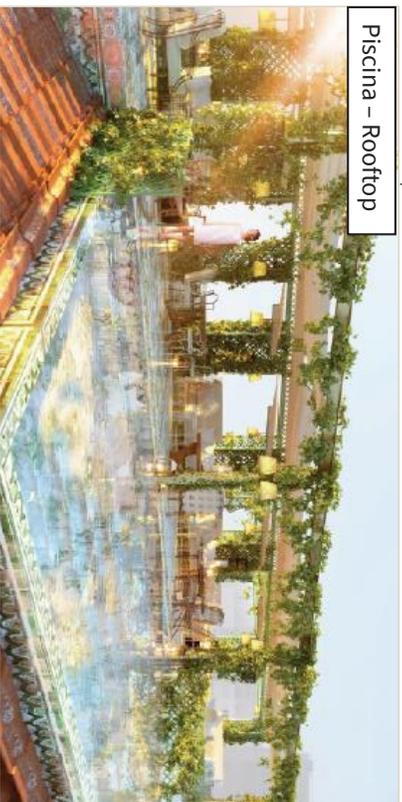


Outros Serviços



O projeto oferecerá Spa e Health Club com salas de massagem e tratamentos, academia completa, duas piscinas, sendo um no Rooftop e estúdio de música

Piscina - Rooftop



Spa e Health Club - 3º Andar



Estúdio de Música - 4º Subsolo





Rosewood Hotels & Resorts

O projeto será operado pela Rosewood Hotels & Resorts, operadora de hotéis de luxo com 28 propriedades em 16 países

- Fundada nos Estados Unidos em 1979, a Rosewood Hotels and Resorts foi vendida para o Grupo de Hong Kong New World Hospitality em 2011 por US\$ 800 milhões;
- O grupo possui forte presença na América do Norte e na Ásia. Suas propriedades incluem hotéis e resorts de luxo, entre 50 e 250 apartamentos no geral, e serviços como spa, piscina e restaurante estrelado;
- Cada propriedade possui características únicas, e procuram integrar-se com a cultura local.



Hotel de Crillon, França



28 hotéis



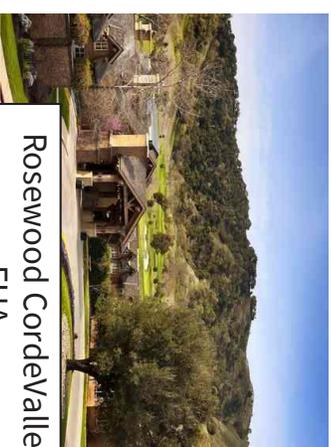
5.000 quartos



16 países



19 projetos



Rosewood CordeValle, EUA

SEÇÃO 5

Análise do Mercado Hoteleiro

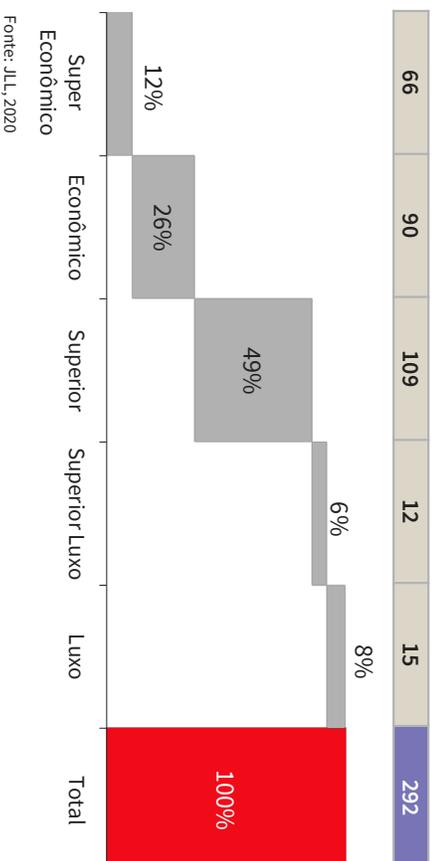


Visão Geral do Mercado São Paulo

São Paulo possui o maior parque hoteleiro da América Latina, com cerca de 290 hotéis e mais de 44 mil quartos

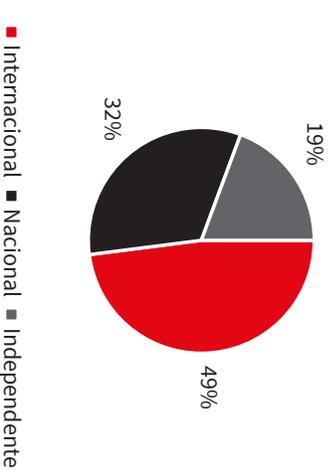
- Hotéis de categoria superior representam a maior parte da oferta e isto é explicado pelo boom de flats e condo-hotéis que atingiu a cidade entre 1990 e 2006, quando quase 50% dos empreendimentos eram estruturados como condo-hotéis. Nos últimos anos, os hotéis de categoria econômica e supereconômica, principalmente vinculados a cadeias hoteleiras internacionais, desenvolveram-se de forma acelerada;
- A maior parte das cadeias hoteleiras internacionais está presente na cidade. A oferta hoteleira internacional já representa 48% do total de hotéis, com tendência de aumento nos próximos anos.
- A região da Avenida Paulista, que compreende os bairros do Jardins, Bela Vista e Cerqueira César, possui atualmente a maior parte desta oferta, concentrando quase um terço de todos os quartos;

Distribuição dos Quartos e Hotéis por Categoria (%)



Fonte: JLL, 2020

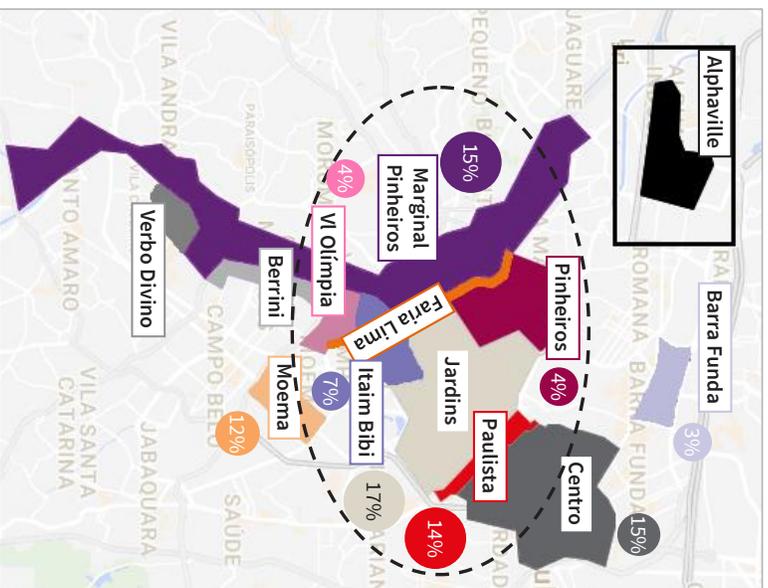
Distribuição do Quartos por Afiliação (%)



Fonte: JLL, 2020

Visão Geral do Mercado São Paulo

Há três grandes regiões hoteleiras consolidadas, que possuem desenvolvimento tanto residencial quanto comercial, além de ampla oferta de opções de lazer, entretenimento e gastronomia. Juntas, somam quase metade da oferta hoteleira da cidade



Avenida Paulista:

- Principal região hoteleira da cidade de São Paulo entre os anos de 1980 e 1990. Recebeu os primeiros hotéis de luxo da cidade;
- Sede de grandes corporações, bancos e serviços;
- Mobilidade através das estações de metro;
- A maior dos hotéis está localizada a uma quadra da Avenida Paulista.

Jardins:

- Área de residências de luxo, hotéis de luxo e midscale;
- Infraestrutura de alta qualidade, com disponibilidade de transporte público;
- Restaurantes de luxo, lojas e bares;
- Lojas de grife e marcas internacionais, principalmente na Rua Oscar Freire;
- A região recebe os principais hotéis boutique de São Paulo.

Marginal Pinheiros:

- Em Berrini e as regiões da Marginal Pinheiros, o crescimento continua acelerado;
- Grandes edifícios com um único ocupante – principais empresas multinacionais e bancos;
- Marginal Pinheiros e Berrini concentrou os novos hotéis de luxo no início de 2000, como a demanda corporativa consolidou-se nestas regiões. Hotéis internacionais de luxo como Hyatt e Hilton foram abertos em 2002. Hotéis midscale foram desenvolvidos nesta área nos últimos anos.

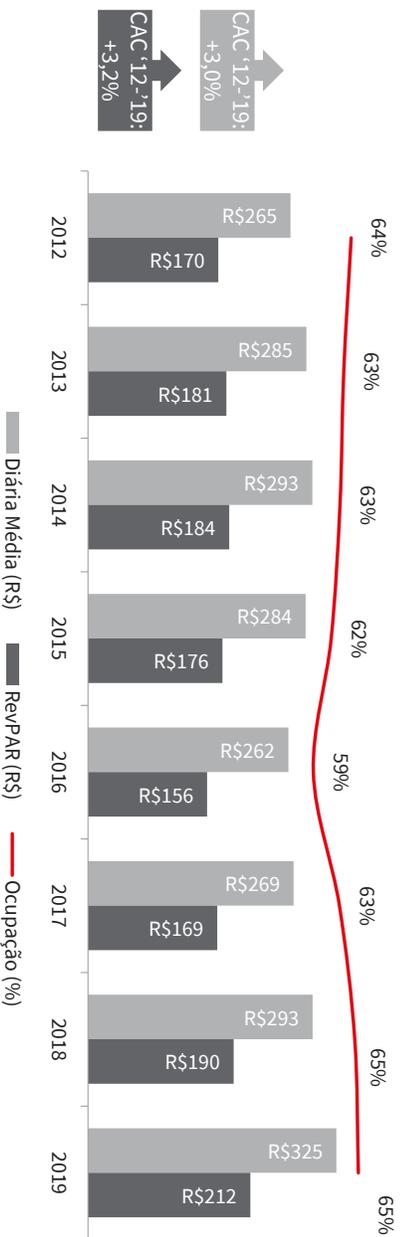


Performance Mercado de São Paulo

São Paulo possui o mais desenvolvido e sofisticado parque hoteleiro do país

- Até 2014, o mercado hoteleiro estava em crescimento, principalmente em função do forte desempenho da economia nacional, que alavancou os segmentos comercial e de eventos, responsáveis por índices de ocupação próximos a 100% durante a semana. Além disso, o segmento de lazer também apresentou bons resultados, levando a maiores índices de ocupação nos finais de semana, um desafio histórico para São Paulo;
- No entanto, a economia do Brasil desacelerou ao final de 2014, o que resultou em uma recessão com impactos negativos para o mercado de hospedagem de São Paulo. Esses impactos se agravaram em 2015 e 2016, com um calendário de eventos fraco e segmentos comercial e de lazer reduzindo significativamente seus gastos;
- Em 2017, o mercado hoteleiro começou a se recuperar novamente, com uma melhora de 6% na demanda, e um aumento de 3% em diária média. A partir de 2018, houve um leve crescimento de demanda, mas um aumento significativo em diária média, de 9% em ADR. Em 2019, o aumento de diária média foi intensificado por melhores perspectivas econômicas, com 11% de aumento, levando a um RevPAR acima de R\$ 200, um recorde histórico para a cidade.

Performance Mercado Hoteleiro de São Paulo



As perspectivas para 2020 eram positivas até a eclosão da pandemia do COVID-19 em meados de março, que levou a uma queda brusca de demanda e fechamento temporário de hotéis.

Fonte: FOHB, 2020

Rosewood Hotel | Consultoria Estratégica

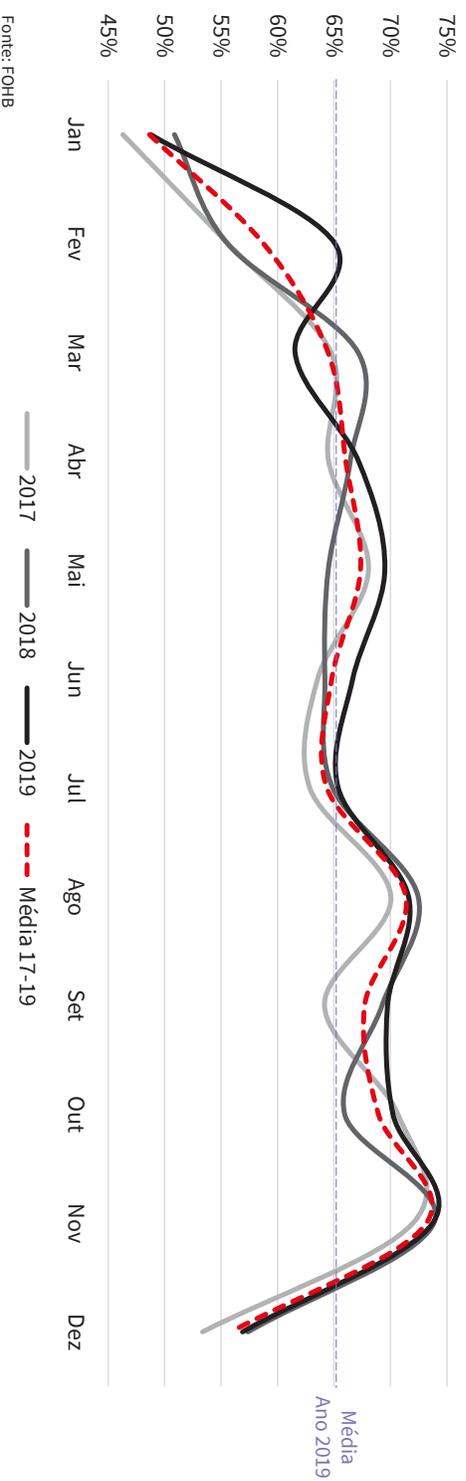
CONFIDENTIAL – FOR INTERNAL USE ONLY 59

Sazonalidade

São Paulo apresenta uma sazonalidade típica de cidades voltadas para o turismo de negócios e eventos, com índices relativamente estáveis durante o ano, com médias próximas a 65%, e quedas no períodos de férias escolares, nos meses de janeiro e dezembro e, numa menor escala, julho.

- Ao longo do ano, os hotéis ficam próximos da sua ocupação máxima durante a semana, entre segunda e quinta-feira, com queda dos índices durante os finais de semana e feriados;
- De 2017 a 2019, a taxa de ocupação média do mercado foi relativamente estabilizada perto de 65%. As ocupações mensais para 2019 foram acima da média dos anos anteriores, com exceção do mês de março, quando ocorreu o carnaval.

Sazonalidade Mercado Hoteleiro São Paulo



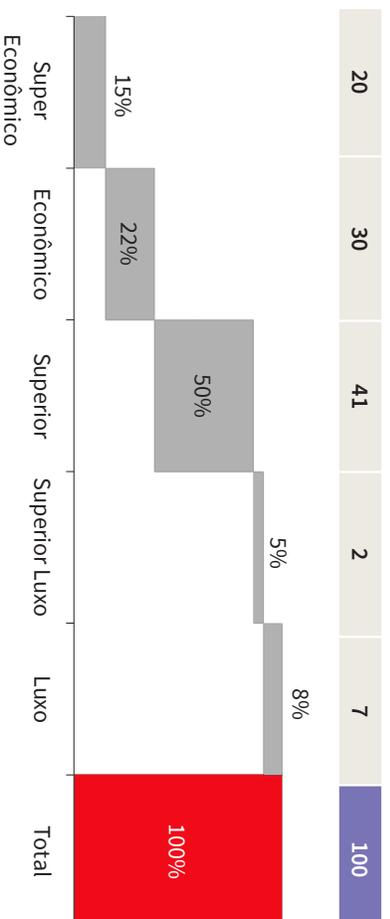
Mercado Hoteleiro Paulista/Jardins



As regiões da Paulista e Jardins são responsáveis por mais de 31% de toda oferta hoteleira da cidade de São Paulo, com 14% e 17% da oferta de apartamentos, respectivamente

- A região da Paulista foi a principal localidade hoteleira de São Paulo entre os anos de 1995 e 2005, quando se deu o principal aumento da oferta hoteleira;
- Dentre as principais categorias da oferta da região, podemos destacar os empreendimentos Superior, responsável por metade de toda a oferta. Hotéis econômicos são a segunda maior oferta com 22%. Quando observado o tipo de administração da oferta local, pode-se destacar o alto nível de hotéis administrados por cadeias Internacionais (45%), superando a hotelaria independente;
- A região já se encontra saturada e não há grandes terrenos para a construção de novos empreendimentos. Desta forma, apenas 1 novo hotel foi inaugurado entre os anos de 2015 e 2017 na região, o Ibis Budget Frei Caneca.

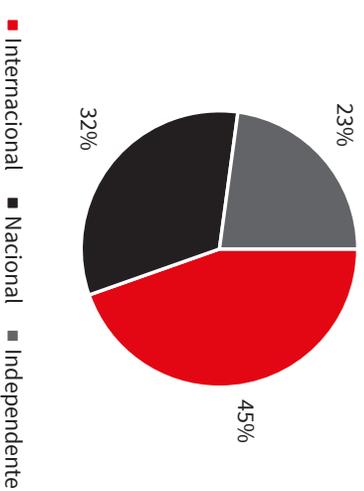
Distribuição dos Quartos e Hotéis por Categoria



Fonte: JLL, 2020

Rosewood Hotel | Consultoria Estratégica

Distribuição dos Quartos por Administração



Fonte: JLL, 2020

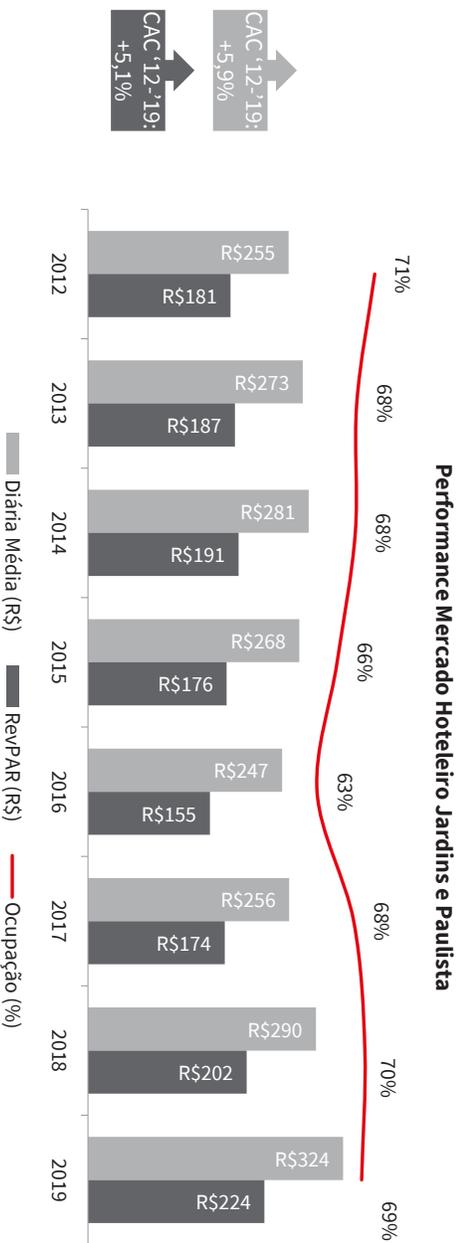
CONFIDENTIAL – FOR INTERNAL USE ONLY 61



Performance Paulista/Jardins

Taxas de ocupação acima de média e maior crescimento de diária são características marcantes do mercado hoteleiro da região

- A evolução da performance na região da Paulista/Jardins possui as mesmas características da performance da cidade de São Paulo. Em termos de taxa de ocupação, a região sempre apresentou maiores taxas de ocupação, que fomentam um RevPAR acima da média da cidade, e diárias média levemente abaixo do mercado hoteleiro de São Paulo;
- Em decorrência da diminuição do ritmo da atividade econômica, 2016 apresentou um forte decréscimo em todos os índices de performance;
- Sendo uma das principais regiões de hospedagem em São Paulo, já em 2017 a taxa de ocupação volta a seus níveis históricos próximos a 70%, enquanto que diária média volta a crescer fortemente em 2018, estimulada pela forte demanda. Em 2019 a tendência foi de manutenção dos níveis da taxa de ocupação e do forte aumento da diária média, que foi 12%, permitindo que o RevPAR alcançasse R\$ 224, 6% acima da média de São Paulo.



Fonte: FOHB, 2019

Rosewood Hotel | Consultoria Estratégica

CONFIDENTIAL – FOR INTERNAL USE ONLY 62

Oferta Competitiva

A oferta competitiva é composta por 8 hotéis que juntos totalizam 1.470 apartamentos. Sua definição levou em consideração a categoria das suítes, a localização e os segmentos de demanda

- Seleccionamos os empreendimentos de categoria Luxo localizados na região dos Jardins e Avenida Paulista que tem boa penetração na demanda a lazer, além de capturarem uma sólida demanda corporativa gerada pelas empresas da região da Avenida Paulista;
- Separamos os hotéis em oferta competitiva primária, que serão os principais competidores do projeto, e em oferta competitiva secundária, que competirá em alguns segmentos de demanda;
- A oferta primária inclui os hotéis afiliados a bandeiras internacionais com boa penetração na demanda de grupos e corporativa e os hotéis boutique dos Jardins, que competem diretamente com o projeto por localização e qualidade do produto. No total, são 5 empreendimentos que somam 627 quartos;
- Já a oferta competitiva secundária é composta pelos hotéis de luxo em outras regiões da cidade, além do hotel Renaissance, que não é de categoria luxo, mas sim, de categoria superior luxo, de acordo com a classificação da *Smith Travel Research* (STR), e compete indiretamente pela localização. Esses 3 hotéis irão competir 50% com o projeto ou seja, do total de 843 quartos, 422 compõem a oferta competitiva do projeto.

Hotel	Categoria	Cadeia	Nº Quartos Total	Nº Quartos Competitivos	Nº Suítes	Abertura
Oferta Primária – Competem 100%						
Emiliano	Luxo	Emiliano	57	57	20	2001
Fasano	Luxo	Fasano	60	60	10	2003
InterContinental	Luxo	IHG	195	195	27	1996
Tivoli São Paulo Mofarrei	Luxo	Tivoli	217	217	35	2009
Unique	Luxo	Independente	95	95	10	2003
Oferta Secundária – Competem 50%						
Four Seasons	Luxo	Four Seasons	258	129	42	2018
Palácio Tangará	Luxo	Oetker Collection	141	71	59	2017
Renaissance	Superior Luxo	Marriott	444	222	56	1997
Total	8		1.470	1.049		

Fonte: JLL, 2019

Rosewood Hotel | Consultoria Estratégica

CONFIDENTIAL – FOR INTERNAL USE ONLY 63

Descrição da Oferta Competitiva Primária

A maioria dos hotéis da oferta competitiva primária possuem serviços completos, como spa e academia



	Emiliano	Fasano	InterContinental	Tivoli Mofarrej	Unique
Localização	Oscar Freire, 384	R. Vitória Fasano, 88	Al. Santos, 1123	Al. Santos, 1437	Av. Brig. Luís Antônio 4.700
Abertura	2001	2003	1996	2009	2003
Última Renovação	2007	N/D	2014	2016	2012
Nº Quartos	57	60	195	220	95
Nº Suítes	20	10	27	35	10
Afiliação	Emiliano (Nacional)	Fasano (Nacional)	IHG (Internacional)	Minor (Internacional)	Independente
A&B	1 restaurante e 2 bares	2 restaurantes e 1 bar	1 restaurante e 1 bar	2 restaurantes e 1 bar	1 restaurante, 1 lobby bar e 1 rooftop bar
Eventos*	3 Salas com 275 m ²	Não dispõe	9 Salas com 994 m ²	8 salas com 1.694 m ²	5 salas com 1.547 m ²
Lazer	Fitness Center e Spa	Piscina, Spa e Fitness Center	Fitness Center	Piscina, Spa e Fitness Center	Piscina, Spa e Fitness Center
Serviços	Helpfront e Business center	Concierge e Business center	Limusine particular, Business center	Transfer e business center	Pet friendly

* Não inclui foyer e áreas descobertas
Fonte: JLL, 2020

Descrição da Oferta Competitiva Secundária



Os hotéis da oferta competitiva secundária são produtos novos ou foram recentemente renovados, como é o caso do Renaissance



	Four Seasons	Palácio Tangará	Renaissance
Localização	Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, 820	Rua Deputado Laércio Corte, 1501	Al. Santos, 2233
Abertura	2018	2017	1997
Última Renovação	N/A	N/A	2016
Nº Quartos	258	141	444
Nº Suítes	42	59	56
Afiliação	Four Seasons (Internacional)	Oetker Collection (Internacional)	Marriott (Internacional)
A&B	1 restaurante e 1 lobby bar	2 restaurantes e 2 bares	2 Restaurantes e 1 Café.
Eventos	4 salas e 1 terraço com 1.117 m ²	9 salas com 1.037 m ²	14 Salas com 2.415 m ² .
Lazer	Piscina, Spa e Fitness Center	2 Piscinas, Spa, Fitness Center e Kids Club	Piscina, Spa e Fitness Center
Serviços	Concierge, limusine, Business center	Concierge, Business center	Business Center e Cabelleiro

* Não inclui foyer e áreas descobertas
Fonte: JLL, 2020

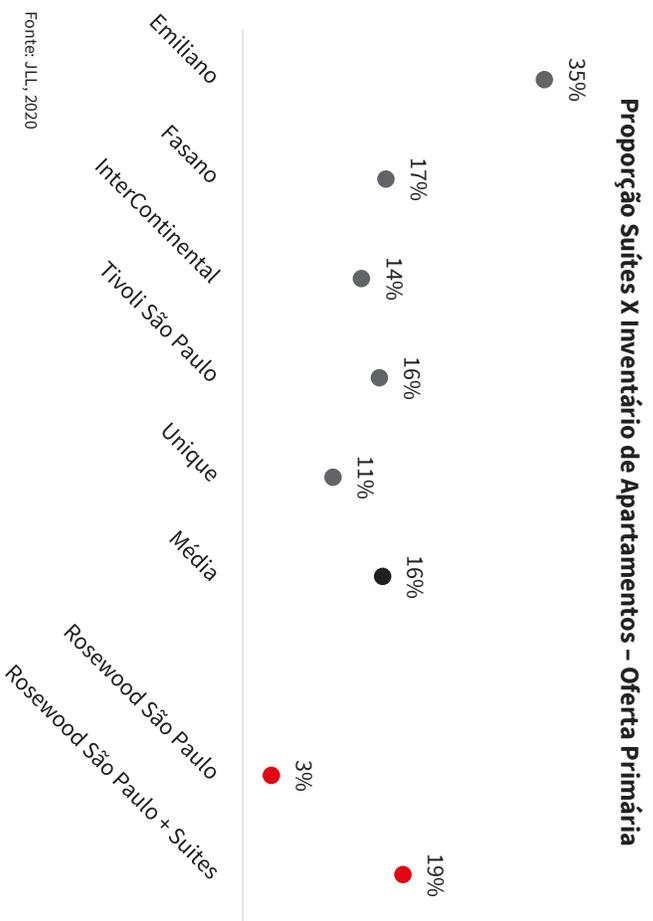


Proporção de Suítes – Oferta Primária

Todos os hotéis competidores possuem um grande número de suítes em relação ao inventário de apartamentos

- A média da proporção de suítes em relação ao inventário total de apartamentos da oferta competitiva primária é de 16%, sendo que o hotel Emiliano é o que possui maior quantidade de suítes.

- Com a adição de 28 suítes existentes na torre residencial, o hotel chegará a uma proporção de 19%, estando acima da média do mercado competitivo primário.



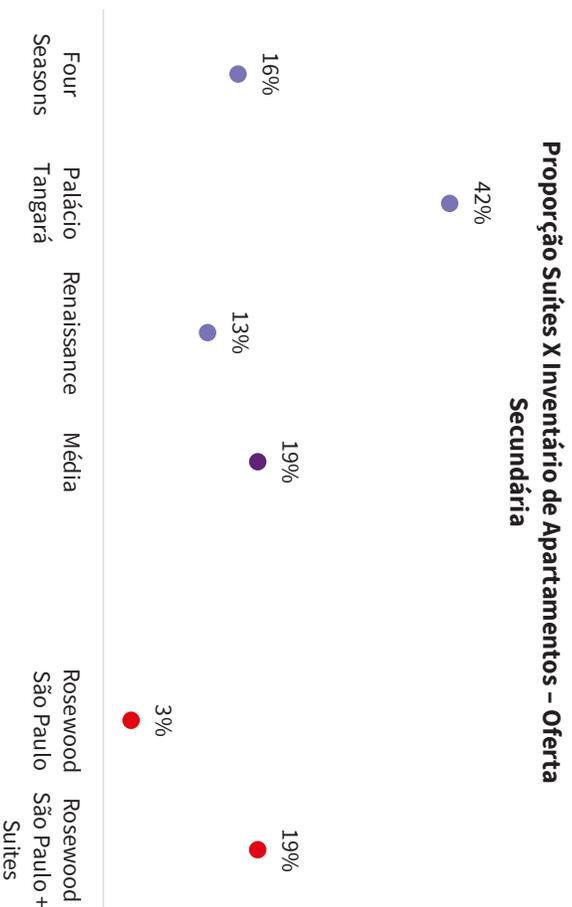


Proporção de Suítes – Oferta Secundária

Dentre os competidores secundários, o Palácio Tangará é o que possui maior quantidade de suítes

- A média da proporção de suítes em relação ao inventário total de apartamentos da oferta competitiva secundária é de 19%, por causa do Palácio Tangará, que possui 42% dos seus apartamentos dessa tipologia;

- Com a adição de 28 suítes existentes na torre residencial, o hotel chegará a uma proporção de 19%, estando exatamente na média do mercado competitivo secundário.

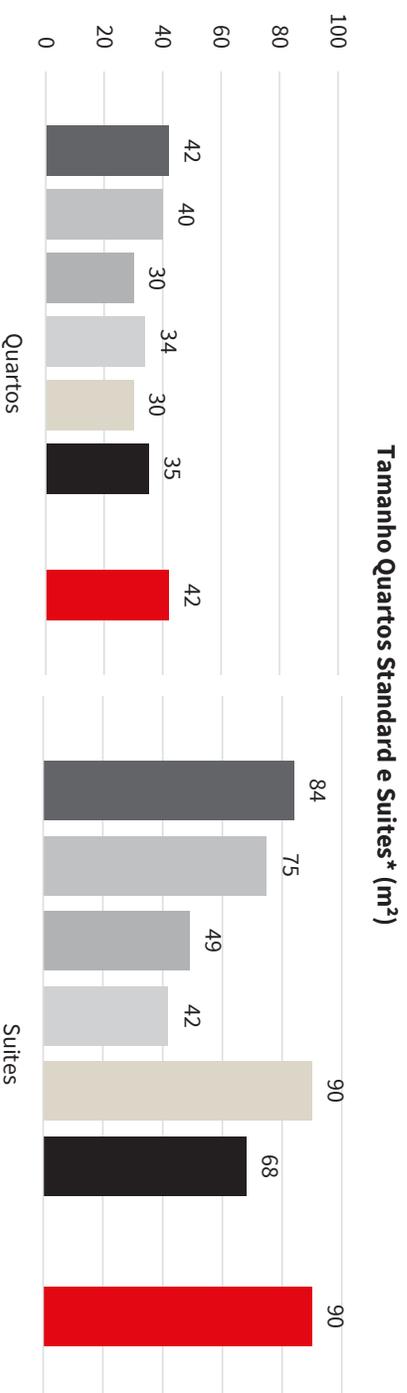


Fonte: JLL, 2020

Tamanho dos Apartamentos e Suítes – Oferta Primária

Suítes possuem um tamanho mínimo de 42m² e máximo de 95 m² entre os hotéis da oferta competitiva primária

- Os hotéis com perfil mais corporativo – InterContinental e Tivoli – possuem quartos com metragem entre 29m² e 38 m², e suas suítes são em média 50% maiores;
- Já os hotéis boutique dos Jardins possuem em geral quartos maiores, com uma área média de 40m², e as suítes são em geral o dobro do tamanho dos quartos, com 85m² em média. A exceção é o Hotel Unique, que possui quartos de 25m² em seu inventário, mas suítes de pelo menos 90 m²
- O projeto hoteleiro assemelha-se aos hotéis boutique, com quartos de metragem mínima de 42 m² e suítes de pelo menos 90m². As suítes na torre residencial são ainda maiores, começando em 110m²

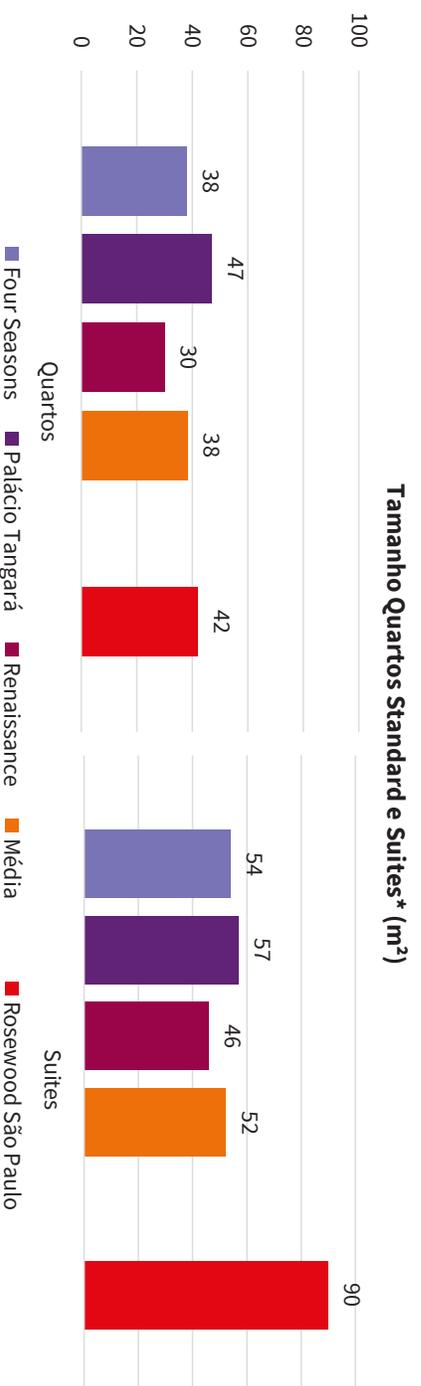


* Tamanho mínimo de apartamentos STD e suítes disponíveis no inventário
Fonte: JLL, 2020

Tamanho dos Apartamentos e Suítes – Oferta Secundária

Os hotéis da oferta secundária possuem apartamentos standard maiores, mas oferecem suítes de tamanhos mais reduzidos

- O Four Seasons e o Palácio Tangará possuem suítes menores que os hotéis boutique do bairro dos Jardins. Nesse sentido, o projeto ocupa posição de destaque, oferecendo suítes mais amplas e confortáveis.
- O Renaissance possui um perfil mais corporativo, com apartamentos standard de somente 30m², e suítes de com tamanho mínimo de 46 m².



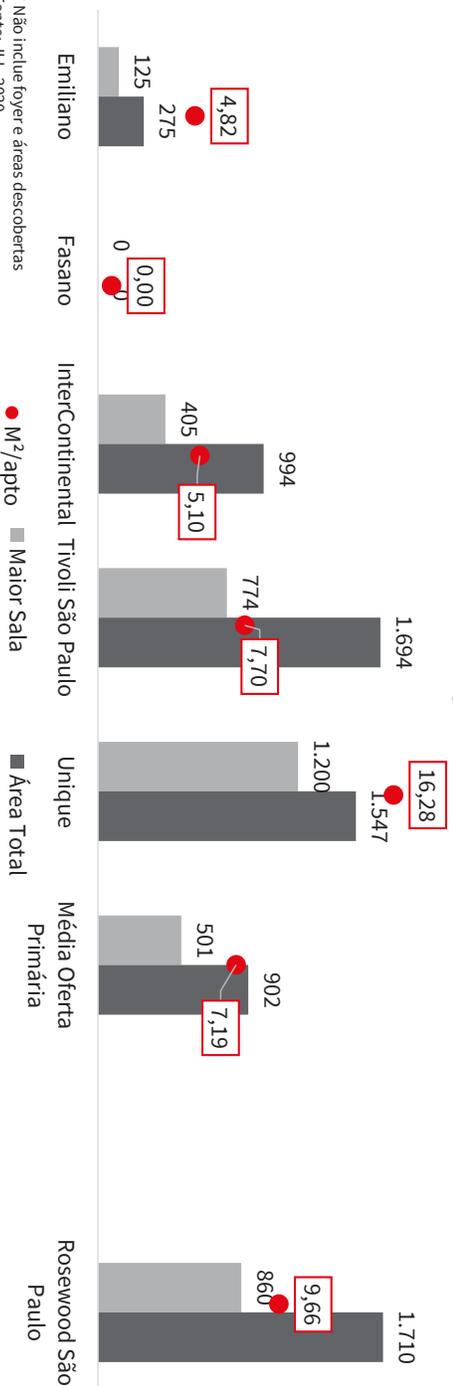
* Tamanho mínimo de apartamentos STD e suítes disponíveis no inventário
 Fonte: JLL, 2020

Área de Eventos – Oferta Primária

Os hotéis de perfil corporativo da oferta competitiva primária possuem a maior quantidade de salas para reuniões

- O hotel Unique possui o maior salão entre os hotéis da oferta competitiva, sendo muito utilizado para eventos sociais de grande porte, e, por isso, possui a maior proporção de área de eventos pelo seu número de apartamentos. O Fasano não possui salas para reunião, enquanto que o Emiliano oferece somente 3 pequenas salas para eventos;
- Já os hotéis no entorno da Avenida Paulista são usados para eventos corporativos e feiras de negócios, e oferecem uma grande quantidade de salas de apoio;
- O projeto acaba destacando-se da oferta existente por sua área de eventos ampla, de quase 3.000 m² de salões cobertos, e um ballroom para 600 pessoas em estilo banquete. Sua proporção de área de eventos pelo inventário de apartamentos é a maior do mercado.

Área* de Eventos Oferta Competitiva Primária (m²) e Proporção Área de Eventos X Apartamentos Disponíveis

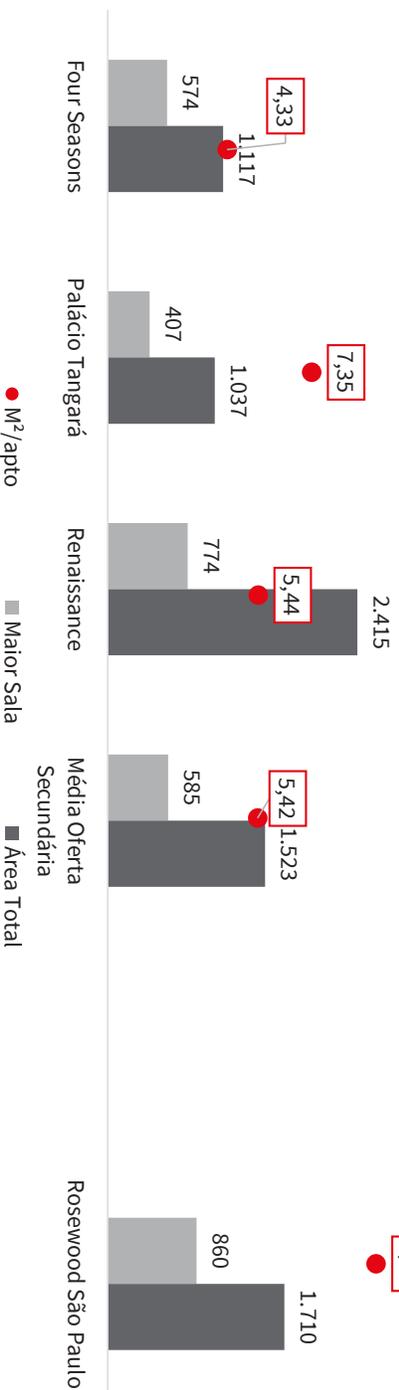


Área de Eventos – Oferta Secundária

Os hotéis da oferta competitiva secundária possuem um perfil diverso quanto às suas áreas de evento

- O Palácio Tangará posicionou-se no mercado como um dos melhores espaços em hotéis para eventos sociais de médio a grande porte, além de eventos corporativos de incentivo e reuniões estratégicas por ser mais isolado do centro de São Paulo e oferecer uma atmosfera de resort urbano. Já o Four Seasons capta uma boa parcela de eventos de farmacêuticas, e ainda está em consolidação em eventos sociais;
- O Renaissance é o que possui maiores áreas de eventos, além do maior ballroom da oferta competitiva secundária. É muito consolidado no mercado de eventos corporativos em São Paulo, mas carece de modernização de suas instalações.

Área* de Eventos Oferta Competitiva Secundária (m²) e Proporção Área de Eventos X Apartamentos Disponíveis



* Não inclui foyer e áreas descobertas
Fonte: JLL, 2020

Oferta Futura

A oferta futura competitiva inclui dois projetos hoteleiros confirmados em São Paulo, que serão seus competidores diretos

- **Fasano Itaim:** hotel em fase final de projeto, está localizado em uma região altamente valorizada do Itaim Bibi. Possui 107 apartamentos em sua torre hoteleira, dos quais 47 são tipo suítes, oferecendo serviços como piscina, academia, spa e restaurante no *rooftop*.
- **W Hotel:** hotel em início de construção na região corporativa da Vila Olímpia, serão 179 apartamentos, sendo 17 suítes, além de área de eventos com 625 m². O hotel ainda oferecerá spa, fitness center e piscina, e o complexo contará com *branded residences* de 53m² a 102 m². Estima-se que o complexo esteja pronto até 2024;

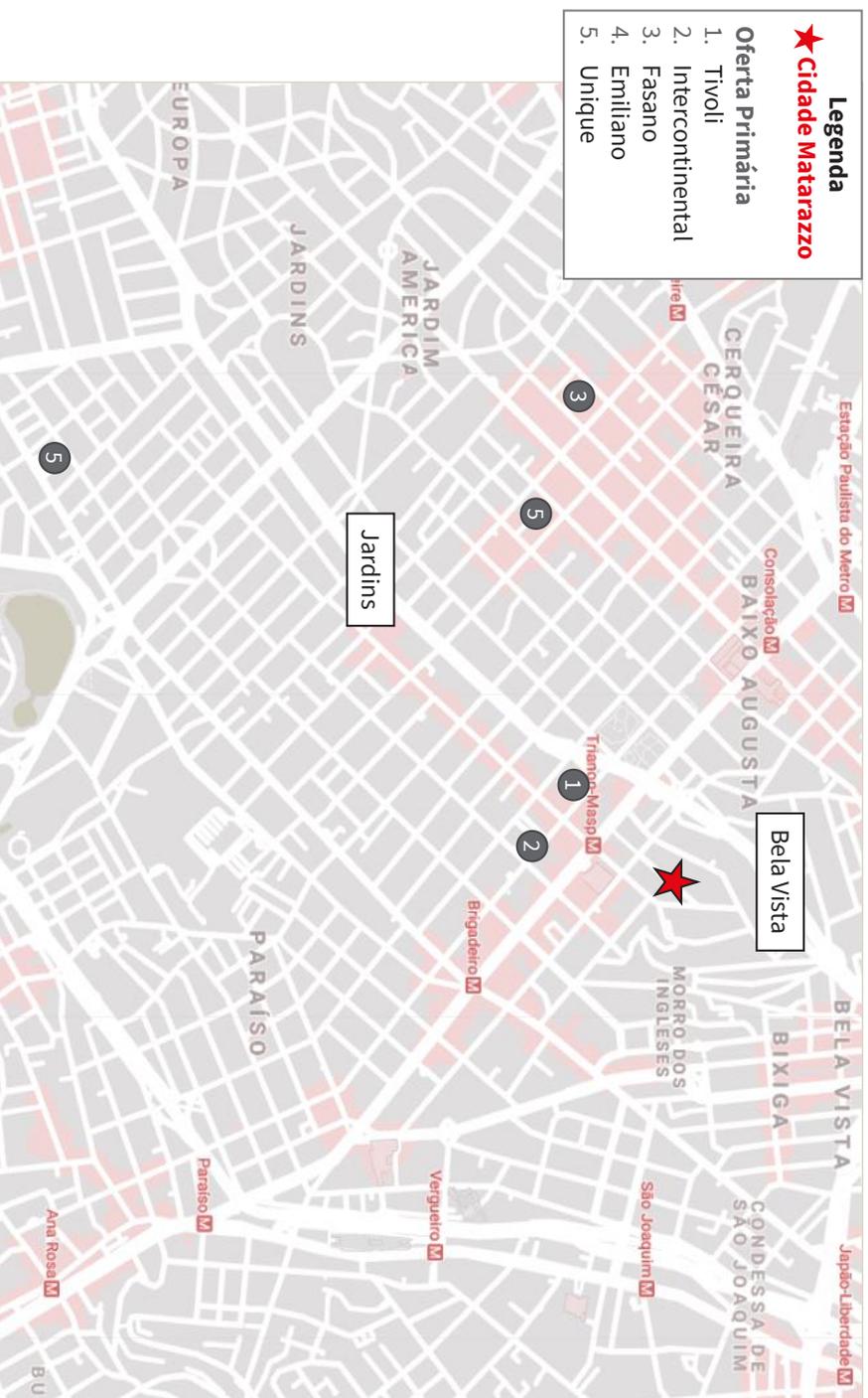
Hotel	Categoria	Cadeia	Nº Quartos	Abertura
Fasano Itaim	Luxo	Fasano	107	2023
W Hotel	Luxo	Marrriott	179	2024
Total			286	

Fonte: JLL, 2020

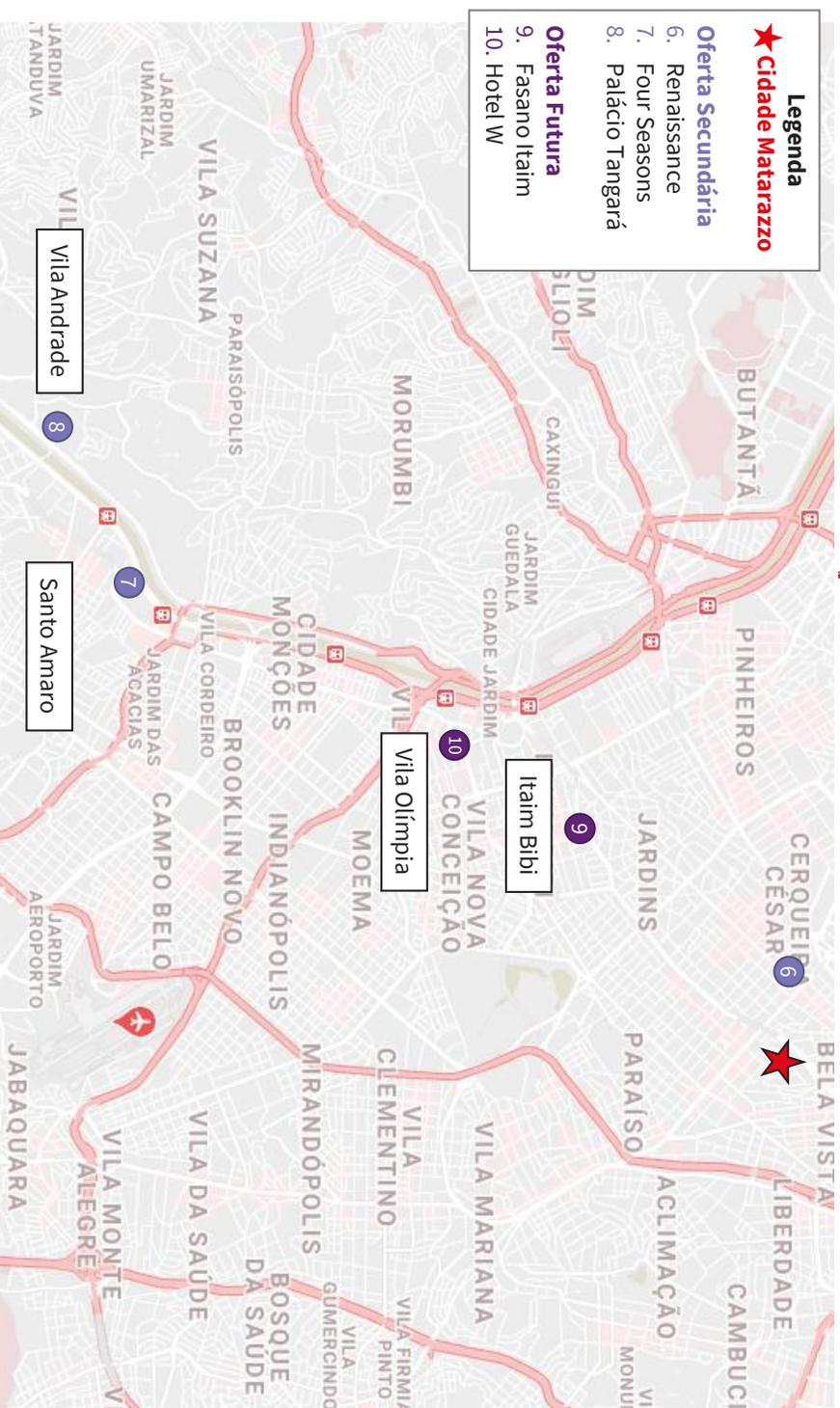
Projetos de Luxo especulativos:

- Informações de mercado apontaram para o lançamento de um hotel Nobu na cidade de São Paulo, de categoria Luxo. As informações até o presente momento continuam vagas, sem grande detalhamento do que estaria por vir, a não ser a localização sendo em um dos principais pontos corporativos de São Paulo.
- Há um projeto de um hotel de luxo *lifestyle* com foco em alimentos e bebidas no bairro dos Jardins, em parceria com um renomado chef. Apesar de o terreno já existir, ainda não iniciaram a construção e não há uma marca escolhida;
- Ainda, há informações de um hotel de luxo com *branded residences* na região de Pinheiros. O terreno já existe, mas não iniciaram os trabalhos de demolição das construções existentes;
- Dadas as incertezas em relação às informações e desenvolvimento dos projetos mencionados, não os consideramos como oferta competitiva futura do projeto.

Localização da Oferta Competitiva



Localização da Oferta Competitiva

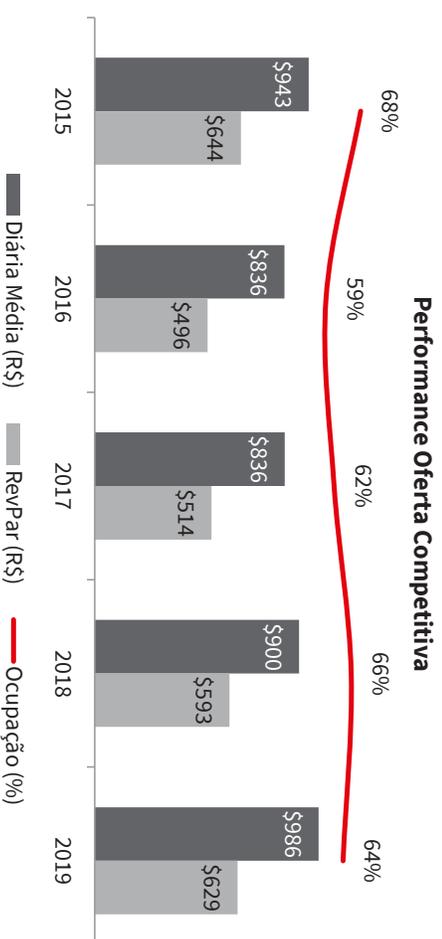




Performance do Mercado Competitivo

Mercado competitivo em franca recuperação após a crise econômica que iniciou-se em 2015 e aprofundou-se em 2016, levando a uma queda de 13% em diária média e 9 pontos de ocupação

- Devido à queda em demanda, principalmente aquela do segmento corporativo, os hotéis da oferta competitiva tiveram que reposicionar suas tarifas para baixo, como estratégia para aumentar sua taxa ocupação. Em 2017, apesar do crescimento de 10% da demanda, a diária média manteve-se estável pela abertura do Palácio Tangará naquele ano, que subiu o nível de diária do mercado, e compensou a queda de tarifa praticada pelos hotéis de perfil mais corporativo (InterContinental, Tivoli e Renaissance). Esses hotéis recebem tripulações aéreas, que aproveitaram o momento para renegociarem seus contratos com os hotéis;
- Em 2018, a recuperação da demanda consolidou-se, com aumento de 12% em quartos ocupados, e ganhos reais em diária média. A tendência de crescimento de demanda continua ao longo do ano de 2019, fomentada por melhores indicadores econômicos e a realização da Copa América, que trouxe uma demanda induzida ao mercado de São Paulo como um todo;
- Em 2019, o mercado apresentou uma queda na taxa de ocupação pela entrada total do Four Seasons, que abriu no final de 2018, e teve dificuldades para posicionar-se no mercado. Se não fosse o Four Seasons, o mercado teria tido uma ocupação média de 69% em 2019 e uma diária ligeiramente mais baixa, de R\$ 976.



Performance das Suítes no Mercado Competitivo

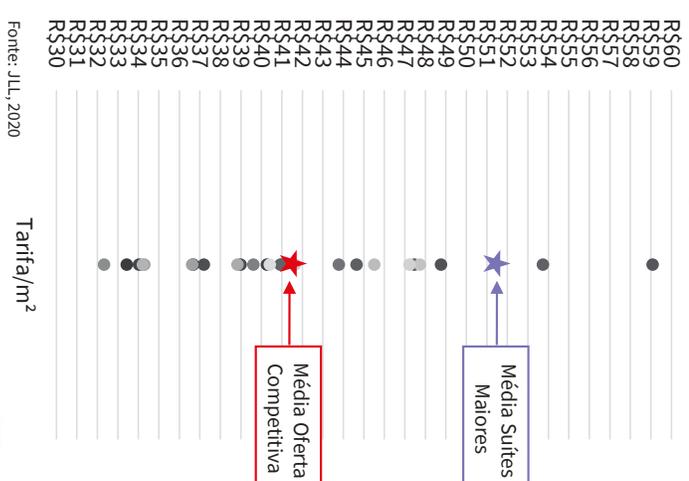
As suítes de um empreendimento hoteleiro de luxo possuem um prêmio em diária devido aos seus serviços e qualidade das instalações

- Os hotéis da oferta competitiva concentram 25 tipos de suítes, com metragens entre 42m² e 120 m² (excluindo suítes presidenciais). Realizamos uma pesquisa de preço para entender o prêmio das suítes sobre a tarifa de um apartamento standard e também sobre a diária média em 2019;
- Em geral, os hotéis selecionados como mercado competitivo praticam tarifas para suas suítes 76% acima da tarifa de um apartamentos standard. Os hotéis de perfil mais corporativo praticam uma tarifa suas suítes 60% acima da tarifa standard, enquanto que os hotéis boutique e de luxo praticam tarifas para suas suítes 86% acima da tarifa standard;
- Quando comparamos o valor da tarifa de um apartamento tipo suite com a sua área, vemos que os hotéis da oferta competitiva praticam uma tarifa média de R\$ 41,54 por metro quadrado;
- Também foi possível perceber que o valor por metro quadrado é maior nas suítes de maior área, acima de 100m². Para essas suítes, o valor médio por metro quadrado é de R\$ 51,56, ou seja, 24% acima da média.

	Prêmio sobre Diária Média	Prêmio sobre tarifa Standard
Hotéis Corporativos	138%	60%
Hotéis Boutique e Luxo	117%	86%
Oferta Competitiva	125%	76%

Fonte: JLL, 2020

Tarifa Apartamentos Tipo Suite por M²



Fonte: JLL, 2020

Descrição Segmentos de Demanda

A escolha dos meios de hospedagem pode ser feita pela estrutura ou serviços que cada hotel oferece, ou pela localização deste, tempo de deslocamento aos pontos de interesse ou por preço.



Comercial & Individuais – 50 a 70% dos hóspedes

- Engloba viajantes que se deslocam por motivos estritamente relacionados à negócios, sejam as viagens pagas pela empresa ou por conta própria, e está composto por funcionários de hierarquia média a alta, como gerentes, coordenadores e diretores de empresas localizadas de distintos segmentos na região da Paulista, da Faria Lima e no próprio bairro dos Jardins.
- Em média, brasileiros correspondem a 70% e estrangeiros 30% (com destaque para EUA e Europa), índice acima da média da cidade de São Paulo;
- Tempo de estadia varia de 1 a 3 noites, preferem quartos single, saem de manhã e retornam à noite
- Valorizam equipamentos de ponta, decoração diferenciada e culinária de bom nível, e poderiam utilizar mais as áreas comuns do hotel caso oferecessem ambiente, atividades e menu diferenciados



Turismo & Lazer – 25 a 40% dos hóspedes

- Consiste em viajantes individuais, famílias e grupos de amigos que vêm ao destino por motivos não relacionados a negócios, por exemplo, eventos sociais, shows e eventos esportivos;
- Há incidência de casais que utilizam hotéis para *staycation*, ou seja, escapadas de final de semana na própria cidade de residência;
- O público estrangeiro tem destaque e podem representar até 40% deste segmento;
- Dão importância cada vez maior para ambientes modernos e diferenciados, onde possam se reunir antes dos seus compromissos. Bandeira reconhecida e programa de fidelidade são itens fundamentais;
- A localização do projeto, ao lado da Avenida Paulista, com grande concentração de atrativos e ótima oferta de transporte público, é fundamental na captação deste público.



Grupos – 10 a 20% dos hóspedes

- Inclui reservas de 10 quartos ou mais para participantes de eventos que ocorrem na região ou na cidade;
- Inclui uma demanda de eventos gerada pelos hotéis na região da Paulista, principalmente o Intercontinental;
- Em geral, diversas empresas possuem espaços próprios para eventos em suas dependências, mas ainda necessitam de hospedagem para os participantes que podem ser clientes, representantes comerciais ou funcionários;
- Outro componente desse segmento são os grupos participantes de feiras e congressos em espaços diversos da cidade, como Anhembi, Expo Transamérica, Expo Center Norte;
- O projeto tem potencial para captar uma parcela da demanda de eventos gerada na própria região da Paulista, além de gerar sua própria demanda pela sua área de eventos.



Sazonalidade

A demanda em análise apresenta um perfil corporativo bem definido, com alta ocupação durante a semana e queda aos finais de semana.

- Durante a semana o público comercial sustenta a ocupação dos hotéis, que oscila entre 70% e 90% mas já não atinge mais picos de 100% devido à delicada situação econômica;
- Aos finais de semana o público comercial se retira e dá lugar aos turistas e individuais que, em menor número, mantêm ocupações entre 30% e 50%;
- Concentrados no segundo semestre, os eventos têm papel significativo na sazonalidade do mercado, impulsionando a performance nos últimos seis meses do ano. Além disso, geram picos de ocupação para toda a rede hoteleira e permitem adoção de tarifas mais altas, melhorando os resultados dos hotéis em geral;
- O quadro ao lado apresenta a sazonalidade para o mercado em estudo.

Sazonalidade Histórica

Alta Temporada

Período do ano em que os hotéis alcançam as mais altas ocupações:

- Dias úteis nos meses fora de férias (Fevereiro a Maio e Agosto a Novembro);
- Eventos de grande porte, principalmente no 2º semestre

Baixa Temporada

Período do ano em que os hotéis apresentam ocupações mais

baixas:

- Finais de semana;
- Feriados prolongados;
- Meses de férias - Junho, Julho, Dezembro e Janeiro.

Perspectivas de Crescimento de Demanda



A demanda futura para hotéis depende da situação econômica, do crescimento do volume de negócios na região onde se localiza o hotel, da instalação de novas empresas, da chegada de novos centros de convenções, e da oferta de hotéis adequados e bem projetados. Para estimar a demanda potencial, avaliemos as oportunidades de crescimento natural de demanda e demanda não acomodada, descritas a seguir:



Crescimento Natural da Demanda: Ocorre devido ao crescimento do mercado em face das condições econômicas e da oferta disponível. Por exemplo, o aumento da atividade econômica na cidade aumenta a demanda comercial nos hotéis. A recente crise econômica nacional causou reflexos na atividade comercial, reduzindo o número de viajantes de modo geral. Entretanto, há sinais de retomada da atividade econômica, como queda da inflação, estimativas de aumento do PIB e redução da taxa básica de juros, criando assim um ambiente mais positivo para os negócios.



Demanda Criada: É aquela que surge a partir da abertura de algum empreendimento no mercado analisado, como a chegada de uma nova indústria ou empresa, um novo centro de convenções, um parque temático, entre outros. Inclui também a demanda que pode ser “criada” devido às instalações e conceitos de marketing empregados. **A inauguração de um novo hotel com novas instalações e serviços de qualidade tende a atrair uma nova demanda.**



Demanda Induzida: É a demanda gerada por uma fato determinado, como a Copa do Mundo e as Olimpíadas. Esta demanda é intensa somente nos períodos em que esses eventos ocorrem e não mais retorna ao destino, tendo como contrapartida uma queda no ano seguinte à sua realização. Não identificamos nenhum fator capaz de gerar demanda induzida no mercado em estudo.



Demanda Não Acomodada: É aquela que não teve condições de ser acomodada nos hotéis por uma série de razões. Compreende a demanda que foi recusada por falta de disponibilidade nos hotéis existentes, ou por grupos que não encontraram nos hotéis instalações flexíveis e de qualidade. Identificamos que atualmente há uma parcela de demanda não acomodada no mercado em dias de semana e datas de grandes eventos em São Paulo.

Crescimento Estimado da Demanda

Após a queda em demanda em 2016 como resultado da crise econômica, o mercado competitivo apresentou sólidos crescimentos em ocupação até 2019

- A demanda hoteleira identificada em nossas pesquisas para o mercado competitivo em 2019 foi de 244 mil apartamentos ocupados a uma taxa de ocupação de 64%;
- A rápida recuperação da economia paulistana, devido à diversidade de empresas, retomada do mercado de eventos e boa governança permitiram um aumento de apartamentos ocupados no mercado nos últimos 3 anos;
- No entanto, o ano de 2020 marca a eclosão da pandemia do COVID-19, para a qual estimamos uma forte queda na demanda pelo fechamos de hotéis e suspensão de viagens. Estimamos uma queda de 50% de demanda, valor que poderá alterar-se até que o período de quarentena em São Paulo acabe por completo;
- Já em 2021, estimamos uma retomada quase completa da demanda após o provável fim da pandemia e retomada das atividades turísticas e de eventos.
- Em 2022, a demanda continua a recuperar-se, e a taxa de ocupação do mercado voltará a níveis pré-COVID-19 mesmo com a abertura do projeto hoteleiro, pois estimamos que o mesmo se recuperará rapidamente com a demanda induzida por suas instalações de eventos e A&B diferenciadas;
- A abertura do Fasano Itaim em 2023 e do Hotel W em 2024 levarão a um aumento na oferta de apartamentos no mercado, impedindo maiores taxas de ocupação nesses anos;
- De 2025 em diante, como não identificamos novos entrantes, estimamos uma manutenção da taxa de ocupação em 68%, próximo aos níveis históricos do mercado antes da crise econômica.

Crescimento da Demanda Apartamentos Ocupados e Ocupação do Mercado (arredondado)				
Ano	% Cresc.	Aptos Ocupados	Aptos Disponíveis	Ocupação do Mercado
2015	-	212,000	310,000	68%
2016	-12.7%	185,000	311,000	59%
2017	11.4%	206,000	336,000	62%
2018	11.0%	229,000	383,000	66%
2019	6.5%	244,000	383,000	64%
2020	-50.0%	122,000	384,000	32%
2021	80.0%	220,000	383,000	57%
2022	27.0%	279,000	437,000 (1)	64%
2023	11.0%	310,000	476,000 (2)	65%
2024	15.0%	357,000	543,000 (3)	66%
2025	3.0%	367,000	541,000	68%
2026	1.0%	371,000	541,000	68%

Fonte: JLL, 2020

(1) Abertura Cidade Matarazzo

(2) Abertura Hotel Fasano Itaim

(3) Abertura Hotel W

SEÇÃO 6

Estimativas Operacionais



Aspectos Chave

A JLL considera quatro fatores principais para suas recomendações: o projeto proposto, o mercado no qual estará inserido, os hotéis existentes e futuros, além dos planos do investidor. Para desenvolver recomendações precisas, a JLL levantou informações diretamente junto ao trade turístico local

 Primeira opção de hospedagem	<p>A região da Avenida Paulista é considerada por muitos viajantes como primeira opção de hospedagem em São Paulo por ser um bairro nobre que reúne atrativos turísticos, diversidade de opções de apoio e fácil acesso às demais áreas da cidade.</p>
 Mercado carente de novidades	<p>Os bairros da Bela Vista e Jardins são o maior polo hoteleiro da cidade, com sua oferta concentrada em condo-hotéis e flats, em sua maioria com mais de 10 anos. O mercado anseia por opções novas e diferenciadas de hospedagem na região.</p>
 Público diversificado	<p>O projeto têm potencial para captar uma parcela vasta da demanda que engloba desde viajantes à lazer até executivos das empresas da Paulista / Faria Lima, além de grupos de eventos gerados pelos espaços em hotéis e nos principais centros de convenções de São Paulo.</p>
 Projeto Icônico	<p>Uma vez terminadas, as suítes estarão inseridas em um projeto único, em uma edificação histórica, com potencial de tornar-se um projeto icônico em São Paulo. Além disso, estarão afiliadas a uma bandeira internacional, que é um diferencial para atingir uma melhor performance.</p>
 Suítes maiores possuem um prêmio em tarifa	<p>No mercado competitivo, as maiores suítes são percebidas como um produto diferenciado, possuindo assim maiores tarifas. O projeto terá as maiores suítes e apartamentos standard da região da Avenida Paulista, e maiores do que a média dos hotéis de luxo da cidade.</p>
 Área de eventos ampla	<p>A maioria dos hotéis da oferta competitiva oferece espaços de eventos voltados principalmente para o público corporativo. O projeto tem potencial para posicionar-se também no mercado de eventos sociais, complementando o perfil de sua demanda</p>
 Opções de alimentos e bebidas	<p>O projeto oferecerá 6 opções de restaurantes e bares, um diferencial na oferta hoteleira de São Paulo</p>



Análise dos Riscos

Para elaborar as estimativas operacionais para o projeto, observamos os pontos fortes e fracos, assim como as oportunidades e desafios do projeto (SWOT Analysis), apresentados a seguir

- Ao explorar os pontos fortes e mitigar os pontos fracos, bem como aproveitar as oportunidades e superar os desafios, o empreendimento estará em melhores condições de apresentar um bom desempenho operacional.
- Esta análise foi elaborada para nortear a estratégia do hotel e embasar as estimativas de ocupação e diária média para os seus primeiros cinco anos de operação.

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Localização privilegiada no entorno da Avenida Paulista, em região nobre e próximo a importantes geradores de demanda (edifícios empresariais); • Produto diferenciado e atual; • Conceito de A&B moderno e diversificado. • Facilidade de acesso. • Complexo de uso misto com componente corporativo, comercial e serviços 	<ul style="list-style-type: none"> • Marca Rosewood ainda pouco conhecida no mercado.
✘	✘
OPORTUNIDADES	DESAFIOS
<ul style="list-style-type: none"> • Mercado hoteleiro carente de novidades; • Captar a demanda mal acomodada dos Jardins e atrair a demanda dos polos corporativos vizinhos da Faria Lima e Paulista; • Demanda diversificada e consistente, composta por público doméstico e internacional que mantém boas ocupações durante todo o ano; • Oferta competitiva (existente e futura) limitada no entorno. 	<ul style="list-style-type: none"> • Incerteza quanto ao ritmo de recuperação e manutenção da demanda após a pandemia do Covid-19 em 2020; • Consolidar a captação do público externo e interno para os equipamentos diferenciados de A&B, em razão dos fatores culturais de restrição da demanda à alimentação em empreendimentos hoteleiros.



Estimativas de Performance – Suítes

De acordo com nossa pesquisa de mercado e nossa experiência na indústria hoteleira, estimamos os valores das diárias médias e ocupação para os primeiros cinco anos de operação das Suítes

- Localizadas na torre residencial, estimamos o desempenho operacional para as 28 suítes que estarão disponíveis para a operação hoteleira. Seus diferenciais de projeto e conceito, com metragens acima da média do mercado e acabamentos de qualidade superior, tendem a ser diferenciais competitivos.
- As estimativas consideram que suítes com uma área média de 125 m². Projetamos que a diária média das suítes terá um prêmio de 100% sobre a diária média do hotel.

Desempenho Operacional - Suítes Rosewood São Paulo					
	2022	2023	2024	2025	2026
Quartos Disponíveis	28	28	28	28	28
Noites Disponíveis/Ano	10220	10220	10248	10220	10220
Quartos Ocupados/Ano	4894	6317	6742	6926	6995
Ocupação	48%	62%	66%	68%	68%
Diária Média	R\$ 3,639	R\$ 3,889	R\$ 4,154	R\$ 4,279	R\$ 4,364
RevPar	R\$ 1,742	R\$ 2,404	R\$ 2,733	R\$ 2,900	R\$ 2,987

Premissas para as Estimativas Operacionais – Suítes

Nossas estimativas foram baseadas em informações fornecidas pelo cliente

Data de Abertura

- Estimamos a data de abertura do hotel em 1º de Janeiro de 2022 para estimar os primeiros cinco anos cheios de operação;

Inflação

- Nossas estimativas não incluem inflação;

PIS/COFINS/ISS

- 8,65% sobre as receitas totais;

Taxa de Marketing

- 1,5% das receitas totais;

Taxa de Administração

- 3% das receitas totais;

Taxa de Reserva

- 3% das receitas totais;

Taxa de Operação

- 2% das receitas totais;

Taxa de Serviço de Quarto (Housekeeping)

- R\$ 1.200 por mês;

Taxa de Cartão de Crédito/Débito

- 3% das receitas totais;

Taxa de Operação da Rosewood

- 50% sobre a receita líquida;

Despesas mensais do Proprietário:

- Despesas Serviços de Hotel de Luxo: R\$ 2.000;
- Taxa de Condomínio: R\$ 28/m²;
- Energia/Água: R\$ 600;
- Contabilidade: R\$ 1.200;
- Fundo de Reserva de Decoração: 4% sobre as receitas líquidas;
- Seguros: R\$ 350
- IPTU: 0,12% sobre o preço pago pela suíte

Fluxo de Caixa Resumido – Suítes

As estimativas dos resultados operacionais para o hotel repositicionado foram preparadas com base nas análises de mercado apresentadas neste relatório

- As análises prospectivas incluem estimativas de fluxos de caixa operacionais disponíveis para serviço da dívida e imposto de renda para os primeiros cinco anos de operação. As estimativas estão baseadas em resultados operacionais de hotéis similares adaptados ao hotel em análise;
- Todas as estimativas foram preparadas em reais correntes, conforme demonstramos no Anexo 1. A classificação contábil segue as definições da American Hotel and Motel Association conforme o Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis;
- A descrição das contas de Receitas e Despesas é apresentada no Anexo 1.

Desempenho Operacional - Suítes Rosewood São Paulo						
	2022	2023	2024	2025	2026	
Total Receita	R\$ 17,808,102	R\$ 24,567,839	R\$ 28,009,229	R\$ 29,633,802	R\$ 30,528,743	
Total Custos	(R\$ 3,780,814)	(R\$ 5,210,498)	(R\$ 5,938,352)	(R\$ 6,281,949)	(R\$ 6,471,229)	
Receita Líquida	R\$ 14,027,288	R\$ 19,357,341	R\$ 22,070,877	R\$ 23,351,853	R\$ 24,057,514	
Receita/Participação do Operador	R\$ 7,013,644	R\$ 9,678,670	R\$ 11,035,438	R\$ 11,675,927	R\$ 12,028,757	
Receita/Participação do Proprietário	R\$ 7,013,644	R\$ 9,678,670	R\$ 11,035,438	R\$ 12,028,757	R\$ 12,028,757	
Total Despesas do Proprietário	(R\$ 659,444)	(R\$ 872,646)	(R\$ 981,187)	(R\$ 1,032,426)	(R\$ 1,060,653)	
Receita do Proprietário antes de Impostos	R\$ 6,354,201	R\$ 8,806,025	R\$ 10,054,251	R\$ 10,643,500	R\$ 10,968,104	
Margem EBITDA	36%	36%	36%	36%	36%	

Fonte: JLL, 2020

SEÇÃO 7

Avaliação de Projeto



Premissas

Solicitante da Avaliação

- A JLL elaborou esta Avaliação do Projeto de acordo com a solicitação do Fundo de Investimento Imobiliário – REC Hotelaria.

Objeto da Avaliação

- O objeto desta avaliação 28 unidades localizadas no Subcondomínio Hotel do Empreendimento Imobiliário “Condomínio Cidade Matarazzo” em fase de desenvolvimento no imóvel situado na Alameda Rio Claro, nº 190, no bairro Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo.

Finalidade da Avaliação

- Esta avaliação tem como finalidade determinar uma estimativa de valor de mercado - baseada em premissas - das 28 unidades considerando-as prontas (as-if).

Metodologia da Avaliação

- A avaliação seguiu a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado.

Data de Referência da Avaliação

- Outubro de 2020

Identificação do Fundo FII REC Hotelaria

- Fundo de Investimento Imobiliário – REC Hotelaria inscrito no CNPJ 59.281.253/0001-23)

Valor do Empreendimento

- R\$ 139.562.000,00 (cento e trinta e nove milhões, quinhentos e sessenta e dois mil Reais)

Premissas



Outras Premissas

- Para esta avaliação não foram utilizadas transações ou propostas relativas a imóveis com características idênticas.
- Não há ressalvas ao valor proposto, nem a existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada do valor.
- Não há informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel e que não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados.
- A JLL não mantém relação de trabalho com empresas afiliadas a BTG Pactual Serviços Financeiros S.ABTG, administrador do FIL.

Fatores Limitantes

- Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Maio de 2020;
- O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembarcado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.
- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, exceto as necessárias para o exercício de suas funções;
- Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo;
- Não foram consultados os órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal e fiscal do imóvel;
- Ressalta-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, bem como analisada a lei de zoneamento local;
- Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.
- Não foi realizada investigação independente ou de qualquer outra forma verificado o histórico e projeção dos dados fornecidos. Sendo assim, a JLL Hotels & Hospitality expressa opinião ou oferece qualquer forma de auditoria a respeito da veracidade ou completude destas informações. Nenhuma auditoria, mesmo limitada, foi realizada. Considera-se as informações fornecidas como verdadeiras e relevantes. Portanto, a JLL Hotels & Hospitality não aceitará qualquer responsabilidade por algum erro ou omissão relacionados às informações fornecidas. Adicionalmente, o contratante entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados pode afetar materialmente nossas análises e recomendações.
- As informações financeiras projetadas utilizadas nesta avaliação foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões desta avaliação baseadas em projeções, a JLL Hotels & Hospitality não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas;
- Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação;
- Toda área deste imóvel foi devidamente visitado pelos profissionais da JLL Hotels & Hospitality. Entretanto, todas as inspeções caracterizam-se por levantamentos visuais. Tanto.
- Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- A JLL Hotels & Hospitality não recebeu nenhum documento legal referente ao imóvel (matrícula, IPTU, etc.)

Metodologia

Nosso conhecimento do mercado hoteleiro indica que o método mais adequado para indicar o valor de um negócio hoteleiro, é pelo método da renda

- Existem três métodos básicos para se estimar o valor de mercado de uma organização geradora de receita, como é o caso de um hotel. Valor de mercado é definido como sendo o "maior preço em termos monetários, pelo qual uma propriedade seria oferecida num mercado competitivo e aberto, permitindo um tempo razoável para que se encontrem pretensos comprador e vendedor, ambos agindo prudentemente e não estando sob qualquer forma de pressão anormal" (Definição da "American Institute of Real State Appraisers"). Os três métodos de avaliação são o do Custo de Reprodução, Mercado, e o da Renda.
- O **método do custo de reprodução** é baseado na suposição de que, um investidor informado, não pagaria por uma propriedade, mais do que o custo de reprodução da mesma. Este método estima o valor de mercado através da computação dos custos "correntes" de construção e montagem da propriedade, descontando a provável depreciação. Várias fontes da literatura de avaliações recomendam a utilização do método do custo para propriedades novas (as quais não são afetadas pelas várias formas de depreciação).
- O **método do mercado** é baseado na suposição de que um investidor informado, não pagaria por uma propriedade mais do que o custo de aquisição de uma outra com a mesma utilização. Este método estima o valor de mercado, comparando o preço de venda de transações similares recentes, com várias características da propriedade em questão.
- O **método da renda** converte projeções de benefícios futuros de uma propriedade geradora de receita (fluxos de caixa) em um valor presente estimado. Incluso nesse método, estão as análises de descontos de fluxos de caixa e da capitalização da renda.
- Avaliamos as Suítes através do **método da renda**. Através desse método, podemos avaliar o valor presente de benefícios futuros das 28 suítes. O fluxo de caixa e o valor de venda foram capitalizados (convertidos) ao presente.
- A pesquisa e análise de informações para o método da renda são conduzidas e suportadas através da relação entre oferta e demanda. Da análise da oferta e demanda são obtidas informações sobre as tendências do mercado que afetariam os elementos relacionados ao desempenho operacional estimado para as suítes. Portanto, é importante que se conduza uma pesquisa do mercado no qual a propriedade está localizada.

Método de Análise da Viabilidade Financeira

A avaliação do projeto em estudo baseia-se exclusivamente no método do fluxo de caixa descontado, que reflete o valor estimado do hotel “Concluído”, de acordo com as seguintes premissas:

- **Data da Avaliação do Projeto (“Concluído”):** 31/12/2021;
- **Período de posse:** 5 anos, considerando a venda do hotel após esse período;
- **Impostos:** As estimativas de impostos consideram um percentual de 8,65% considerando os tributos PIS, Cofins e ISS sobre a receita de hospedagem;
- **Risco de Vacância:** não há risco de vacância em nossas projeções;
- **Outras Premissas:** não foram consideradas taxas de atualização, remuneração nem depreciação em nossas projeções;
- **CapEx:** não foi considerado investimento em CapEx;
- Para as premissas de Cap Rate e Taxa de Desconto levamos em consideração uma composição baseada nas taxas livre de risco (Selic) agregando uma taxa de risco pelo mercado (risco de nova oferta, risco de estagnação de diária média, entre outros fatores que não podem ser mensurados neste momento da análise) e uma taxa de risco de desenvolvimento do projeto, levando em conta o fato de que pode haver atrasos na conclusão da obra;
- Para a determinação da taxa de desconto, foi adicionada uma taxa de risco de estabilização do projeto, por ser um projeto “green field”, entendemos haver outras variáveis de risco não mensuráveis no momento da avaliação;
- A tabela abaixo ilustra essas análises.

Cap Rate & Taxa de Desconto - Premissas

Nome da Propriedade	Base		Cap Rate	Risco de Estabilização	Inflação	Taxa de Desconto	
	Taxa de Juros (SELIC)	Taxa Risco de Mercado					
Rosewood São Paulo	2.00%	3.00%	2.00%	7.00%	2.00%	0.00%	9.00%

Fonte: JLL, 2020

Análise do Fluxo de Caixa Descontado (DCF) – Suítes

Rosewood São Paulo - Suítes São Paulo, Brasil AVALIAÇÃO DO INVESTIMENTO

Período	Ano	Operacionais Disponíveis Para Depreciação e IR	Valor Presente Fator @ 9,00%	Valor Presente
0	2021	R\$ 0	1.0000	0
1	2022	R\$ 6,354,201	0.9174	5,829,344
2	2023	R\$ 8,806,025	0.8417	7,412,031
3	2024	R\$ 10,054,251	0.7722	7,763,893
4	2025	R\$ 10,643,500	0.7084	7,539,856
5	2026	R\$ 10,968,104	0.6499	7,128,171
Valor Residual:				R\$ 35,673,294

fluxo de caixa de 2027 capitalizado a	7.00%	R\$ 11,189,566		
Custos Transação	0.00%	R\$ 159,850,944		
Valor Residual Líquido		R\$ 0		
Fator do Valor Presente	0.6499			
Valor Presente do Valor Residual:				R\$ 103,888,448
Valor Indicado do Investimento				R\$ 139,562,000
Valor médio por Apartamento				R\$ 4,984,000

Valor Individualizado de Cada Suíte

Suíte nº	Tipo	Área (m ²)	Quartos	Avaliação JLL
445	Simplex	132.8	1	R\$ 5,069,845
446	Simplex	135.5	1	R\$ 5,172,922
448	Simplex	119.2	1	R\$ 4,550,644
450	Simplex	139	1	R\$ 5,306,540
545	Simplex	142.1	1	R\$ 5,424,887
546	Simplex	135.5	1	R\$ 5,172,922
548	Simplex	119.2	1	R\$ 4,550,644
550	Simplex	137.9	1	R\$ 5,264,546
645	Simplex	141.8	1	R\$ 5,413,434
646	Simplex	135.5	1	R\$ 5,172,922
650	Simplex	137.6	1	R\$ 5,253,093
735	Simplex	119.4	1	R\$ 4,558,280
742	Simplex	117.1	1	R\$ 4,470,474
746	Simplex	124	1	R\$ 4,733,892
748	Simplex	109.2	1	R\$ 4,168,879
750	Simplex	137.7	1	R\$ 5,256,910
752	Simplex	122.4	1	R\$ 4,672,809
755	Simplex	155	1	R\$ 5,917,365
840	Simplex	148	1	R\$ 5,650,129
842	Simplex	117.1	1	R\$ 4,470,474
846	Simplex	124	1	R\$ 4,733,892
848	Simplex	109.2	1	R\$ 4,168,879
850	Simplex	137.8	1	R\$ 5,260,728
940	Simplex	145.9	1	R\$ 5,569,958
945	Simplex	134.4	1	R\$ 5,130,928
946	Simplex	124	1	R\$ 4,733,892
950	Simplex	115.5	1	R\$ 4,409,391
955	Simplex	138.9	1	R\$ 5,302,722
3,655.7			28	R\$ 139,562,000

Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Análise de Sensibilidade – Value Matrix

AVALIAÇÃO DO INVESTIMENTO (R\$ 000'S)						
VALUE MATRIX						
Rosewood São Paulo - Suítes						
CAP RATE	DISCOUNT RATE					
	7.0%	8.0%	9.0%	10.0%	11.0%	
5.0%	R\$ 197,338	R\$ 189,004	R\$ 181,117	R\$ 173,641	R\$ 166,547	
6.0%	R\$ 170,745	R\$ 163,620	R\$ 156,876	R\$ 150,482	R\$ 144,413	
7.0%	R\$ 151,750	R\$ 145,489	R\$ 139,562	R\$ 133,940	R\$ 128,603	
8.0%	R\$ 137,503	R\$ 131,891	R\$ 126,576	R\$ 121,534	R\$ 116,745	
9.0%	R\$ 126,422	R\$ 121,314	R\$ 116,475	R\$ 111,884	R\$ 107,523	

SEÇÃO 8

Artes

Desempenho Operacional - Suites Rosewood São Paulo

	2022	2023	2024	2025	2026
Ocupação	48%	62%	66%	68%	68%
Diária Média	R\$3,639	R\$3,889	R\$4,154	R\$4,279	R\$4,364
RevPar	R\$1,742	R\$2,404	R\$2,733	R\$2,900	R\$2,987
RECEITA	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
Total Receita	R\$ 17,808,102	R\$ 24,567,839	R\$ 28,009,229	R\$ 29,633,802	R\$ 30,528,743
	100%	100%	100%	100%	100%

DESPESAS OPERACIONAIS

PI(S)/Cofins/ISS	(R\$ 1,540,401)	(R\$ 2,125,118)	(R\$ 2,422,798)	(R\$ 2,563,324)	(R\$ 2,640,736)
Taxa de Marketing	(R\$ 267,122)	(R\$ 368,518)	(R\$ 420,138)	(R\$ 444,507)	(R\$ 457,931)
Taxa de Administração	(R\$ 534,243)	(R\$ 737,035)	(R\$ 840,277)	(R\$ 889,014)	(R\$ 915,862)
Taxa de Reserva	(R\$ 534,243)	(R\$ 737,035)	(R\$ 840,277)	(R\$ 889,014)	(R\$ 915,862)
Taxa de Operação	(R\$ 356,162)	(R\$ 491,357)	(R\$ 560,185)	(R\$ 592,676)	(R\$ 610,575)
Despesas Serviço de Quarto	(R\$ 14,400)				
Taxa de Cartão de Crédito/Débito	(R\$ 534,243)	(R\$ 737,035)	(R\$ 840,277)	(R\$ 889,014)	(R\$ 915,862)
Total de Despesas Operacionais	(R\$ 3,780,814)	(R\$ 5,210,498)	(R\$ 5,938,352)	(R\$ 6,281,949)	(R\$ 6,471,229)
	21%	21%	21%	21%	21%

Receita Líquida

Receita/Participação do Operador	R\$ 14,027,288	R\$ 19,357,341	R\$ 22,070,877	R\$ 23,351,853	R\$ 24,057,514
	79%	79%	79%	79%	79%
Receita/Participação do Proprietário	R\$ 7,013,644	R\$ 9,678,670	R\$ 11,035,438	R\$ 11,675,927	R\$ 12,028,757
	39%	39%	39%	39%	39%
Total	R\$ 7,013,644	R\$ 9,678,670	R\$ 11,035,438	R\$ 12,028,757	R\$ 12,028,757
	39%	39%	39%	41%	39%

DESPESAS FIXAS DO PROPRIETÁRIO

Despesas Serviços do Hotel	(R\$ 24,000)	(R\$ 24,000)	(R\$ 24,000)	(R\$ 24,000)	(R\$ 24,000)
Taxa de Condomínio	(R\$ 42,000)	(R\$ 42,000)	(R\$ 42,000)	(R\$ 42,000)	(R\$ 42,000)
Energia/Água	(R\$ 7,200)	(R\$ 7,200)	(R\$ 7,200)	(R\$ 7,200)	(R\$ 7,200)
Contabilidade	(R\$ 14,400)	(R\$ 14,400)	(R\$ 14,400)	(R\$ 14,400)	(R\$ 14,400)
Fundo de Reserva	(R\$ 561,092)	(R\$ 774,294)	(R\$ 882,835)	(R\$ 934,074)	(R\$ 962,301)
Seguros	(R\$ 4,200)	(R\$ 4,200)	(R\$ 4,200)	(R\$ 4,200)	(R\$ 4,200)
IPTU	(R\$ 6,552)	(R\$ 6,552)	(R\$ 6,552)	(R\$ 6,552)	(R\$ 6,552)
Total Despesas do Proprietário	(R\$ 659,444)	(R\$ 872,646)	(R\$ 981,187)	(R\$ 1,032,426)	(R\$ 1,060,653)
	4%	4%	4%	3%	3%
Receita do Proprietário antes de Impostos	R\$ 6,354,201	R\$ 8,806,025	R\$ 10,054,251	R\$ 10,643,500	R\$ 10,968,104
	36%	36%	36%	36%	36%



Descrição das Receitas e Despesas

Receitas

- **Receitas de Hospedagem:** corresponde à receita de diárias, excluindo café da manhã.
- **Receita de Alimentos e Bebidas:** corresponde à receita gerada pelo restaurante, bar, café da manhã, *coffee-breaks* e eventos e à receita gerada pelo aluguel das salas para eventos.
- **Receita de Spa:** corresponde à receita gerada pelo Spa e Health Club, com a venda de mensagens tratamentos corporais e faciais, e produtos de beleza.

- **Receita de Outros Departamentos** representa a receita de lavanderia, telefone, entre outras.

Custos e Despesas Departamentais

- **Hospedagem:** incluem salários e encargos da recepção, governança, reservas e portaria. Outras despesas incluem material de limpeza, enxoval, uniformes, amenidades para os hóspedes, despesas com reservas, comissão aos agentes de viagens, tv a cabo, etc.
- **Alimentos e Bebidas:** incluem os custos diretos de alimentos e bebidas, salários e encargos da cozinha, restaurante, bares, room service e eventos. Outras despesas incluem louças, talheres, enxoval de mesa, uniformes, materiais de cozinha e restaurante, menus, lavanderia, etc
- **Outros Departamentos Operacionais:** incluem as despesas com salários, encargos e outras despesas de lavanderia, telefonia, entre outros departamento operados.

Despesas Operacionais Não Distribuídas

- **Administração:** representam as despesas com os funcionários da Gerência Geral, contabilidade e departamento de pessoal. Outras despesas incluem comissões de cartão de crédito, material de escritório, correio, despesas de viagem, despesas legais, serviços terceirizados, informática, etc.

- **Marketing e Vendas:** incluem salários e encargos do pessoal de marketing e vendas, além das despesas propagandas, viagens, material promocional. No caso de hotéis de cadeia essas despesas podem incluir também as taxas de marketing da cadeia.

- **Áreas Energia:** inclui as despesas com eletricidade, água, gás e outros combustíveis.

- **Manutenção:** inclui salários e encargos do departamento de manutenção, e despesas com manutenção de equipamentos, instalações, paisagismo, etc.

Resultado Operacional Bruto e Ajustado

- Receita total menos os custos e despesas departamentais e as despesas operacionais não distribuídas, também conhecido como **GOP (Gross Operating Profit)**. Caso sejam retirados quaisquer itens, passa a ser chamado de **AGOP (Adjusted Gross Operating Profit)**. Neste caso, foi retirado o valor da taxa de administração.

Honorários da Cadeia Hoteleira

- **Honorários de Administração:** Referem-se aos honorários básicos da cadeia hoteleira e em geral correspondem a uma percentual da receita total.

- **Honorários de Incentivo:** São os honorários da cadeia hoteleira pagos após o resultado, em geral um percentual do Resultado Operacional Bruto (GOP).

Outras Despesas

- IPTU: Refere-se ao imposto sobre a propriedade.
- Seguros: Referem-se aos seguros da propriedade.
- **Reserva para Reposição de Ativos (FF&E Replacement):** Refere-se a um percentual da receita total do hotel que é destinado à aquisição de ativos fixos compensando a não inclusão de parte das depreciações nas previsões preparadas.

Disclaimer

Todas as informações que constam desse relatório foram coletadas e compiladas pela JLL | Hotels & Hospitality (JLL) embora estas tenham sido obtidas de fontes confiáveis e assertivas, a JLL não garante a precisão de todas as informações contidas nesse documento.

Esse relatório contém afirmações, suposições, estimativas e projeções baseadas em previsões de desempenho futuro de diferentes componentes dos mercados relevantes e propostos nesse projeto. Tais afirmações, suposições, estimativas e projeções podem ou não se confirmar.

Eventualmente discrepâncias poderão ocorrer entre o que foi previsto e o resultado efetivamente obtido, porque esses eventos e as circunstâncias frequentemente não acontecem como esperado.

Nenhuma reivindicação pode ser feita por nenhuma das entidades envolvidas no desenvolvimento e/ou operação do empreendimento recomendado contra a JLL (e nenhuma das suas empresas afiliadas), ou qualquer dos seus parceiros e associados para reaver quaisquer perdas ou danos que qualquer investidor eventualmente sofra em razão da não confirmação das projeções e estimativas previstas no presente relatório.

Futuros e potenciais investidores devem conduzir suas próprias pesquisas e análises do projeto e devem procurar de forma independente por consultoria profissional com relação aos aspectos legais, financeiros e tributários que são decorrentes de se investir no projeto.

Contatos

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 Torre Norte 4º andar
São Paulo, SP 04543-907



Ricardo Mader
Managing Director
+55 (11) 3071-0747
ricardo.mader@am.jll.com

Pedro Freire
Senior Vice President
+55 (11) 3071-0747
pedro.freire@am.jll.com

Juliana Carbonari
Vice President
+55 (11) 3071-0747
juliana.carbonari@am.jll.com

Braulio Clemente Neto
Vice President
+55 (11) 3071-0747
braulio.clemente@am.jll.com

ANEXO VIII

Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA	CNPJ do Fundo:	35.652.306/0001-07
Data de Funcionamento:	24/09/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRECHCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3441
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	10/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.	22.828.968/0001-43	R. Elvira Ferraz, 250 - Sala 216 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04552-040	(11) 4040-4443
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A	27..65.2.6/84/0-00	Praia de Botafogo, 228, sala 907, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22250-040	(11) 4004-8888
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O FUNDO tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) imóveis com destinação hoteleira localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Imóveis-Alvo"); (ii) quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis-Alvo ("Participação Societária"); (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI"); (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("Cotas de FII"); e (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis-Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os "Ativos-Alvo").			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Fundo em constituição.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Fundo em constituição.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			

Fundo em constituição.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (RS)	
Não possui informação apresentada.			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
n/a			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
Não possui informação apresentada.			
10. Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3" ou "Bolsa") ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa a Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com , nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual ("DocuSign" ou "plataforma de assinatura eletrônica").			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("FundosNet"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat" ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.			
11. Remuneração do Administrador			

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): (a) equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b.2) sobre o valor de mercado do FUNDO caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA e a ser pago a terceiros, nos termos do § 2º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para estes serviços, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
0,00		0,00%		0,00%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Allan Hadid	Idade:	44 anos		
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66		
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					

15.1	<p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</p> <p>De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>
15.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>
15.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p>

Anexos

5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

ANEXO IX

Cópia do Contrato de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO DE GESTÃO DE CARTEIRAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular, as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber:

a) de um lado, como contratante:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA, doravante denominado FUNDO, neste ato representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, doravante denominada ADMINISTRADOR, que subscreve o presente Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento (“Contrato”), ainda, na qualidade de interveniente anuente, para os fins do artigo 29, parágrafo primeiro, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

b) de outro lado, como contratado:

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A., sociedade com sede no Estado de São Paulo, cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.828.968/0001-43, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 14.464, de 18 de setembro de 2015, doravante denominada GESTOR;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) O ADMINISTRADOR, nos termos da Instrução da CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada (“Instrução CVM 558”), é devidamente autorizado a atuar como administradora fiduciária;
- (ii) O GESTOR, nos termos da Instrução CVM 558, é devidamente autorizado a atuar como gestor de recursos, sendo aderente aos códigos e diretrizes da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”);
- (iii) Nos termos do artigo 29, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472, cabe ao ADMINISTRADOR contratar, em nome do FUNDO, os serviços do GESTOR; e
- (iv) As Partes desejam formalizar os termos e condições a que estará sujeita a contratação do GESTOR pelo FUNDO, representado por seu ADMINISTRADOR.

Resolvem firmar o presente instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Contrato tem por objetivo estabelecer as condições pelas quais o GESTOR realizará a gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, sempre observando e cumprindo as disposições estabelecidas no presente Contrato, no regulamento do FUNDO (“Regulamento”), na legislação aplicável, incluindo normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), bem como as disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento em vigor (“Código ANBIMA”).

1.2. Os termos a seguir referidos em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA GESTÃO DO FUNDO

2.1. O GESTOR se obriga a manter todas as autorizações necessárias para o desempenho de suas funções ora assumidas, sendo responsável, ainda, por garantir que todos os seus sócios, diretores, funcionários e prepostos tenham realizado todos os procedimentos de certificação e capacitação profissional exigidos pela CVM e pela ANBIMA, para o regular desempenho das atividades de gestão de carteiras de valores mobiliários tratadas neste Contrato, durante sua vigência.

2.2. O GESTOR desde já se compromete a manter uma estrutura compatível com o serviços de gestão de carteira, incluindo, mas não limitado a, recursos humanos, computacionais e estrutura adequados e suficientes, conforme exigido pela CVM e pela ANBIMA.

2.2.1. Fica desde já estabelecido que o ADMINISTRADOR poderá, a qualquer tempo, solicitar visita *in loco* ao GESTOR, como forma de atestar a existência da estrutura acima mencionada, devendo, para tanto solicitar tal visita com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

2.2.2. O ADMINISTRADOR poderá, de tempos em tempos, revisar o processo de *due diligence* com o intuito de avaliar o GESTOR. Caberá ao GESTOR prestar todas as informações e documentos solicitados no âmbito dessa revisão.

2.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, o GESTOR realizará a gestão profissional da carteira do FUNDO, cabendo-lhe:

- I. identificar, avaliar e acompanhar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como recomendar a aquisição ou alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa;
- II. recomendar a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do FUNDO;
- III. auxiliar nas atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do FUNDO, auxiliando o ADMINISTRADOR na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do FUNDO, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- IV. monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- V. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação ou formas de obtenção de renda por meio da exploração dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do FUNDO com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração hoteleira ou de administração das locações ou arrendamento de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- VI. monitorar os investimentos realizados pelo FUNDO.
- VII. avaliar a necessidade e/ou recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do FUNDO com o objetivo de manter o valor de tais imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- VIII. sugerir e recomendar ao ADMINISTRADOR modificações no Regulamento;

- IX. elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO na área imobiliária;
- X. representar o FUNDO, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como em assembleias relacionadas aos demais ativos e valores mobiliários para os quais o FUNDO tenha sido convocado;
- XI. indicar a contratação, dispensa ou substituição de Consultor Imobiliário para auxiliar o ADMINISTRADOR e GESTOR nas atividades do FUNDO e

2.3.1. O ADMINISTRADOR confere amplos e irrestritos poderes ao GESTOR para que este adquira os Ativos de Renda Fixa, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação em vigor e neste Contrato, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

2.4. O GESTOR obriga-se a transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição, sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o FUNDO ou exercício de direito de voto em ativos detidos pelo FUNDO, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor.

2.5. O GESTOR declara ter conhecimento de que a verificação de enquadramento da carteira do FUNDO, quer seja com relação à legislação em vigor ou de acordo com os termos do Regulamento, será realizada pelo ADMINISTRADOR após a execução e liquidação das operações, cabendo ao GESTOR a obrigação de cumprir o estabelecido na política de investimento do FUNDO, mantendo a carteira devidamente enquadrada, adotando, quando necessário, as medidas necessárias para reenquadramento da carteira.

2.6. A existência de conselhos ou comitês de investimentos no FUNDO não exime o GESTOR de sua responsabilidade sobre as operações e decisões de investimentos do FUNDO.

2.7. O GESTOR obriga-se, ainda, a:

- a) prestar ao ADMINISTRADOR as informações necessárias para a administração do FUNDO na forma, nos prazos e de acordo com os procedimentos previstos neste Contrato, no Regulamento e na legislação em vigor;
- b) fornecer ao ADMINISTRADOR, sempre que justificadamente solicitado pelo ADMINISTRADOR, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelos FUNDO;
- c) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, bem como fornecê-los ao ADMINISTRADOR sempre que por este justificadamente solicitado;
- d) informar, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis, ao ADMINISTRADOR, sempre que tomar conhecimento de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o FUNDO, devendo encaminhar, semestralmente, ao ADMINISTRADOR relatório processual emitido pelo escritório responsável pela causa, contendo todas as informações relevantes, bem como encaminhar prontamente ao ADMINISTRADOR todas as informações e atualizações acerca dos referidos processos a que venha a ter conhecimento e/ou acesso;
- e) remeter ao ADMINISTRADOR, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo ADMINISTRADOR, para que este assuma a defesa nesses procedimentos ou, se não for possível, forneça os subsídios necessários para que o GESTOR defenda os interesses do FUNDO;
- f) disponibilizar anualmente ao ADMINISTRADOR, ou sempre que solicitado, lista com toda sua estrutura societária, incluindo as sociedades na qual o GESTOR tenha influência significativa, nos termos da legislação aplicável. Qualquer alteração deverá ser informada pelo GESTOR ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- g) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, obrigando-se a informar previamente ao ADMINISTRADOR acerca de qualquer operação pretendida no âmbito das carteiras

do FUNDO que possa gerar uma situação de conflito de interesses, potencial ou efetivo, com o FUNDO e/ou seus Cotistas;

- h) adotar e manter procedimentos internos para identificar e monitorar as operações realizadas pelo FUNDO com partes relacionadas, devendo informar previamente ao ADMINISTRADOR a intenção de realizar tais operações;
- i) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a carteira do FUNDO, nos termos da regulamentação em vigor;
- j) adotar políticas, procedimentos e controles internos necessários para que a liquidez da carteira do FUNDO seja compatível com: (i) a composição da carteira do FUNDO; e (ii) o cumprimento das obrigações do FUNDO;
- l) encaminhar ao ADMINISTRADOR, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à respectiva assinatura, cópia de cada documento que firmar em nome do FUNDO, sem prejuízo do envio, nas formas e horários estabelecidos neste Contrato, de informações adicionais que lhe permitam o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares para com o FUNDO;
- m) manter registro atualizado e em perfeita ordem, passível de comprovação e de verificação a qualquer tempo pelo ADMINISTRADOR, órgãos reguladores e/ou autorreguladores, das receitas e/ou reembolsos a título de devoluções, bem como de rebates de taxas de corretagem, originários das operações realizadas pelo FUNDO;
- n) realizar a alocação nos Ativos Alvo e/ou Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do FUNDO por intermédio de instituições autorizadas, conforme lista a ser estabelecida pelo ADMINISTRADOR, devendo encaminhar as notas de corretagem e de compra / venda de títulos e valores mobiliários, e outros Ativos que eventualmente receber, para guarda no ADMINISTRADOR, o qual poderá repassá-las ao Custodiante, conforme definido no item 3.2(c) abaixo;
- o) realizar as operações do FUNDO a preço justo, fornecendo ao ADMINISTRADOR, sempre que solicitado, justificativas quanto ao racional de preço adotado, bem como as evidências cabíveis;
- p) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a

ser contratados pelo GESTOR com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do FUNDO;

- q) manter sua política de voto devidamente atualizada e publicada em seu site, cabendo ainda, ao GESTOR, informar ao ADMINISTRADOR, até o 2º (segundo) dia útil de cada mês (referente ao mês anterior), caso ocorram e com relação às assembleias dos Ativos detidos pelo FUNDO: (i) resumo do teor dos votos proferidos; (ii) justificativa sumária dos votos proferidos; ou (iii) razões sumárias para a sua abstenção ou não comparecimento;
- r) ainda em relação à política de voto, monitorar e controlar as convocações das assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO, cadastrando, sempre que possível, o seu endereço para recebimento de tais comunicações;
- s) fornecer as informações razoavelmente solicitadas pelo ADMINISTRADOR para fins do exercício do dever de fiscalizar estabelecido na regulamentação em vigor;
- t) assegurar previamente a cada operação de movimentação de Ativos que estes não se encontram bloqueados em margem, adotando, sempre que for o caso, com as cautelas necessárias, todas as providências para o seu tempestivo desbloqueio, sob pena de não serem liquidadas as referidas operações;
- u) comunicar imediatamente o ADMINISTRADOR sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que possam vir a ocasionar provisões ou prejuízos ou que possam impactar o apreçamento de Ativos da carteira do FUNDO;
- v) repassar aos distribuidores contratados pelo FUNDO, se for o caso, qualquer comunicado de alteração do Regulamento do FUNDO, nos termos da legislação aplicável;
- w) enviar ao ADMINISTRADOR e/ou diretamente ao auditor independente do FUNDO, quaisquer documentos solicitados por este e referentes aos Ativos integrantes da carteira do FUNDO, de forma a permitir o cumprimento dos prazos regulatórios de envio das demonstrações financeiras do FUNDO;
- x) classificar o FUNDO de acordo com as classes, categorias e subcategorias definidas pela ANBIMA, assegurando que a classificação atribuída ao FUNDO, quando de seus registros pelo ADMINISTRADOR junto à ANBIMA, tenham consistência entre a

descrição dos tipos divulgados pela ANBIMA e os objetivos, políticas de investimento e riscos descritos no Regulamento e demais documentos do FUNDO; e

- y) cumprir com o dever de diligência previsto no inciso I do Artigo 92 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, tendo atendido aos requisitos e adotado todos os procedimentos recomendados pelo Código ANBIMA. O GESTOR observará, ainda, os procedimentos estabelecidos pelo ADMINISTRADOR, fornecendo quaisquer informações eventualmente solicitadas pelo mesmo.

2.9. O GESTOR poderá solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO ou a realização de processo de consulta formal, nos termos do Regulamento do FUNDO, para deliberar sobre quaisquer matérias, cabendo ao ADMINISTRADOR a realização dos procedimentos cabíveis e previstos na regulamentação em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

3.1. O ADMINISTRADOR se obriga a manter a autorização e habilitação da CVM e a adesão aos códigos e diretrizes da ANBIMA que lhe sejam aplicáveis, além de realizar previamente e/ou exigir que seus sócios, diretores, funcionários e prepostos tenham realizado todos os procedimentos de certificação e capacitação profissional exigidos pela CVM e ANBIMA, para o regular desempenho das atividades de administração de fundos de investimento tratadas neste Contrato, durante a vigência do mesmo, bem como a desempenhar suas atividades em conformidade com as disposições do Código ANBIMA.

3.2. Os deveres, atribuições e obrigações do ADMINISTRADOR estão estabelecidos na regulamentação e legislação relacionadas à atividade de administração de fundos de investimento, no Regulamento e demais documentos do FUNDO, assim como nos códigos e diretrizes da ANBIMA que lhe sejam aplicáveis, cabendo-lhe, com exclusividade, entre outros:

- a) representar o FUNDO perante as autoridades reguladoras e autorreguladoras competentes;
- b) realizar todos os procedimentos referentes às alterações do Regulamento do FUNDO e demais documentos dos FUNDO, decorrentes de Assembleia Geral de Cotistas ou determinação da CVM;
- c) contratar, destituir e substituir, por recomendação do GESTOR, em nome do FUNDO, o custodiante (“Custodiante”), o auditor independente, e outros prestadores de serviços do FUNDO, quando aplicável;

- d) realizar todos os procedimentos de controladoria de ativo (controle e processamento dos Ativos-Alvo e/ou Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do FUNDO) e de passivo (escrituração de cotas do FUNDO); e
- e) realizar a precificação dos Ativos dos FUNDOS com base em seu Manual de Marcação a Mercado e com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme aplicável, que será devidamente disponibilizado ao GESTOR.

3.3. O ADMINISTRADOR obriga-se, ainda, a:

- a) prestar ao GESTOR as informações necessárias para a prestação dos serviços de gestão das carteiras do FUNDO na forma, nos prazos e de acordo com os procedimentos previstos neste Contrato, no Regulamento e na legislação em vigor;
- b) informar ao GESTOR as contas de custódia do FUNDO disponibilizadas exclusivamente pelo Custodiante;
- c) informar ao GESTOR as liquidações financeiras do FUNDO realizadas exclusivamente pelo Custodiante;
- d) discutir previamente com o GESTOR qualquer proposta de alteração do Regulamento e comunicar previamente ao GESTOR toda convocação de Assembleia Geral dos Cotistas do FUNDO ou processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico, as quais apenas poderão ser efetuadas mediante concordância expressa do GESTOR, salvo nos casos de realização de Assembleia Geral Ordinária para aprovação de contas dos FUNDO e nos casos em que o ADMINISTRADOR estiver obrigado a realizar a convocação, de acordo com a regulamentação aplicável, sendo que nestas hipóteses o GESTOR deverá ser previamente informada pelo ADMINISTRADOR sobre a convocação da respectiva Assembleia;
- e) com base no item 2.9 acima, efetuar as convocações das Assembleias Gerais ou processo de consulta formal, nos termos determinados no Regulamento, devendo o ADMINISTRADOR adotar todas as medidas cabíveis para realização e formalização dos referidos processos, encaminhando ao GESTOR, antes da entrada em vigor de novo Regulamento, se for o caso, uma cópia atualizada do mesmo;

- f) efetuar o recolhimento das taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- g) efetuar os registros necessários do FUNDO perante as autoridades reguladoras e autorreguladoras, nos termos da regulamentação em vigor;
- h) informar imediatamente ao GESTOR, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o FUNDO, devendo encaminhar prontamente ao GESTOR todas as informações e atualizações acerca dos referidos processos a que venha a ter conhecimento e/ou acesso;
- i) remeter ao GESTOR, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo GESTOR, para que esta assuma a defesa nesses procedimentos ou, se não for possível, forneça os subsídios necessários para que o ADMINISTRADOR defenda os interesses do FUNDO; e
- j) monitorar a aderência da carteira do FUNDO às normas em vigor e ao Regulamento após a execução e liquidação das operações pelo GESTOR, no prazo máximo de 1 (um) dia útil, conforme regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OPERAÇÕES

4.1. O ADMINISTRADOR efetua diariamente o monitoramento das operações realizadas pelo GESTOR em nome do FUNDO, tomando como base as carteiras do dia útil imediatamente anterior. Este controle posterior das operações consiste na verificação dos seguintes fatores:

- a) conformidade com a legislação aplicável ao FUNDO, incluindo os códigos e diretrizes da ANBIMA aplicáveis a este;
- b) conformidade com a política de investimento do FUNDO e demais regras contidas em seus Regulamentos; e
- c) conformidade com os níveis de exposição de risco, a fim de verificar se o FUNDO, apesar de enquadrado em relação aos itens anteriores, não está incorrendo em riscos excessivos. A exposição de risco será monitorada com base nos níveis estabelecidos nos documentos do FUNDO ou, em caso de omissão, segundo metodologia adotada pelo ADMINISTRADOR.

10

4.2. No desenvolvimento das atividades de gestão do FUNDO, o GESTOR se obriga a atender às seguintes regras básicas desde logo estipuladas pelas Partes em benefício da gestão e dos Cotistas do FUNDO:

- a) a precificação dos Ativos-Alvo e/ou Ativos de Renda Fixado FUNDO será de exclusiva responsabilidade do ADMINISTRADOR, considerando, como base, os preços de mercado dos respectivos títulos e valores mobiliários, e obedecidas as regras da legislação vigente e o manual para precificação elaborado pelo ADMINISTRADOR e disponibilizado na plataforma de Extranet, sendo o mesmo elaborado de acordo com as regras da ANBIMA;
- b) é facultado ao ADMINISTRADOR recusar operações realizadas pelo GESTOR que estejam em desacordo com quaisquer das opções descritas no item 4.1 acima, ou que sejam realizadas comprovadamente fora dos preços de mercado;
- c) é facultado ao ADMINISTRADOR vetar a realização de operações com corretoras ou contrapartes que não se enquadrem nos critérios de risco de crédito por ela estabelecidos. Uma lista específica de corretoras encontra-se disponível na plataforma de Extranet, sendo certo que qualquer modificação na mesma será devidamente comunicada ao GESTOR;
- d) o GESTOR deverá utilizar da plataforma de Extranet desenvolvida pelo ADMINISTRADOR, para realização das operações com Ativos-Alvo e/ou Ativos de Renda Fixa do FUNDO. O GESTOR desde já se compromete a obedecer e cumprir com o disposto no Manual de Extranet, elaborado pelo ADMINISTRADOR e fornecido neste ato ao GESTOR; e
- e) subsidiariamente o GESTOR poderá realizar as operações dos FUNDOS através de e-mail enviado à DTVM, sendo que neste caso haverá confirmação do recebimento da ordem pelo ADMINISTRADOR.

4.3. O GESTOR declara que não há conflitos de interesse potenciais entre as atividades que exerce no mercado e a gestão das carteiras do FUNDO que realizará na forma deste instrumento.

4.4. Na forma do disposto na letra “j” do item 3.3. do presente Contrato, caberá ao ADMINISTRADOR, na qualidade de entidade responsável perante os Cotistas e os órgãos reguladores, monitorar as posições assumidas pelo GESTOR com os recursos do FUNDO, de forma a verificar se as respectivas carteiras encontram-se ajustadas e enquadradas com relação à política de investimento especificada em seu Regulamento e à legislação vigente.

4.5. Verificado qualquer desenquadramento, o ADMINISTRADOR comunicará o fato ao GESTOR, através de *e-mail*, cabendo a este, em caso de desenquadramento ativo, imediatamente após a comunicação do ADMINISTRADOR:

- a) regularizar a situação, voltando o referido FUNDO a se enquadrar à sua própria política de investimento e/ou à legislação, conforme o caso;
- b) eliminar fatores de risco excessivo, que possam gerar problemas ou riscos aos cotistas; e
- c) apresentar ao ADMINISTRADOR as explicações devidas com relação aos eventos apontados, sendo certo que o ADMINISTRADOR poderá solicitar o envio de referidas explicações em documento escrito, assinado pelo diretor responsável credenciado junto a CVM, a ser enviado no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da solicitação, admitido o envio via *e-mail*.

4.5.1. Fica desde já estabelecido que o ADMINISTRADOR efetuará comunicação do desenquadramento à CVM, nos termos da legislação aplicável. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não estão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais ou impliquem alteração do tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos cotistas do FUNDO, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos (“Cotistas”).

4.5.2. O ADMINISTRADOR deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias acima mencionados, a ocorrência de desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira, no momento em que ocorrer.

4.6. Caso o FUNDO venha a sofrer qualquer punição decorrente dos fatos previstos nos itens anteriores desta cláusula, relativamente aos atos de gestão, a responsabilidade pelo pagamento da multa será integralmente do GESTOR, desde que este tenha agido, comprovadamente, com dolo na consecução dos objetivos previstos no presente Contrato, ficando o ADMINISTRADOR autorizado a descontar da remuneração devida pelo FUNDO ao GESTOR, exclusivamente nesse caso, a quantia necessária ao custo da penalidade.

4.7. O ADMINISTRADOR realizará, também, monitoramento diário da classificação tributária do FUNDO, segundo os métodos estabelecidos pela Receita Federal do Brasil.

4.8. Na hipótese de verificado qualquer potencial desenquadramento dos Ativos integrantes das carteiras em relação à classificação tributária do FUNDO, o ADMINISTRADOR notificará imediatamente ao GESTOR informando essa condição e solicitando o reenquadramento, bem como providenciará, sempre que for o caso, a devida alteração da classificação tributária do FUNDO nos prazos e formas estabelecidos na legislação em vigor.

4.9. O GESTOR e o ADMINISTRADOR devem manter, cada qual individualmente, os seus próprios mecanismos de registro e guarda dos documentos, assim como as demais informações relativas aos desenquadramentos eventualmente detectados nos termos deste Contrato, para que tais informações/documentos possam ser prontamente recuperados e disponibilizados aos órgãos reguladores e autorreguladores, incluindo Receita Federal do Brasil e Banco Central do Brasil, e nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO, sempre que solicitado e/ou necessário.

4.10. O registro das operações com os Ativos-Alvo e/ou Ativos de Renda Fixa integrantes das carteiras do FUNDO será feito no SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia ou em sistema de registro e de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou ainda, em sistemas de registro e de liquidação financeira autorizados pelo Banco Central do Brasil ou em instituições ou entidades autorizadas a prestação desses serviços pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

CLÁUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO DAS PARTES

5.1. As Partes serão remuneradas diretamente pelo FUNDO, nos termos do disposto no Regulamento.

5.2. Será devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR a remuneração prevista no **Anexo I** deste Contrato, que estabelecerá, ainda, a sua forma de cálculo.

5.3. A remuneração das Partes será calculada e apropriada diariamente e debitada na forma estabelecida no Regulamento.

5.4. O ADMINISTRADOR fica expressamente autorizado a debitar diretamente no patrimônio do FUNDO a remuneração ora estabelecida, nas datas de vencimento pactuadas, cabendo ao mesmo operacionalizar o pagamento direto do FUNDO às Partes.

5.5. Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a remuneração recebida pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR, com base no presente Contrato, serão suportados por quem seja o sujeito passivo da obrigação tributária.

CLÁUSULA SEXTA - VIGÊNCIA

6.1. As Partes reconhecem que o presente Contrato formaliza tratativas e acordos verbais por elas anteriormente mantidos, concordando com a retroatividade de suas disposições à data de início da prestação dos serviços contratados neste Contrato pelo Fundo ("Data de Início"), convalidando os atos praticados até a assinatura deste contrato.

6.1.1. O presente Contrato terá início a partir da data da sua assinatura e vigorará por prazo indeterminado.

6.2. A substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, é prerrogativa dos Cotistas do FUNDO, na forma da regulamentação em vigor, assim como eventual alteração dos valores da remuneração atribuídas às partes nos termos do Regulamento e do presente Contrato, no Anexo I, especialmente nos itens a), b) e c).

6.3. O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR poderão, a qualquer tempo, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência aos Cotistas, renunciar ao cargo de administrador e gestor do FUNDO, conforme o caso, valendo este aviso como notificação de rescisão do presente Contrato.

6.4. Em qualquer hipótese, a Parte que renunciar ou que for destituída ficará responsável como administrador e/ou gestor do FUNDO até a indicação, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, de seu substituto, o que deverá ocorrer até o final dos 30 (trinta) dias mencionados no item anterior. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não indique substituto até o final desse prazo, o ADMINISTRADOR convocará uma Assembleia para deliberar sobre a liquidação do FUNDO e comunicará o evento à CVM.

6.5. Uma vez deliberada a substituição por outra instituição, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR comprometem-se a promover a transferência de todos os dados relativos ao FUNDO e aos cotistas de cada um deles, de modo que a transferência não venha a causar qualquer descontinuidade com relação aos interesses do FUNDO e, bem assim, dos cotistas, limitado ao período de 30 (trinta) dias estabelecido nos itens anteriores.

6.6. O presente Contrato poderá ter, a critério da Parte inocente, o seu final antecipado, de pleno direito e independentemente de quaisquer avisos ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, sem ônus para o denunciante, nas seguintes hipóteses, além daquelas previstas na legislação em vigor:

- a) requerimento de recuperação judicial, decretação de falência, intervenção, liquidação ou dissolução judicial ou extrajudicial ou regime de administração temporária de qualquer das Partes;
- b) se qualquer das Partes perder a qualificação técnica que a habilita a prestar os serviços técnicos objeto do Contrato;
- c) inadimplemento comprovado, por qualquer das Partes, de quaisquer das suas obrigações decorrentes deste instrumento que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias após notificação;
- d) liquidação do FUNDO; e
- e) na superveniência de qualquer disposição normativa das autoridades públicas competentes, notadamente da CVM, que impeça a realização do objeto deste contrato.

6.7. Na hipótese de vencimento antecipado declarado pelo ADMINISTRADOR, a gestão da carteira do FUNDO passará imediatamente para o próprio ADMINISTRADOR, para que o FUNDO não sofra solução de continuidade.

6.8. Na hipótese de vencimento antecipado declarado pelo GESTOR, o ADMINISTRADOR permanecerá responsável e investido de todas as suas funções até a sua efetiva substituição, ou até a efetiva liquidação do FUNDO, conforme o caso.

CLÁUSULA SÉTIMA - PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO

7.1. Quaisquer tipos de propaganda, tais como publicação em periódicos, internet e material de venda ou quaisquer outros documentos relativos ao FUNDO serão elaborados pelo GESTOR devendo ser previamente submetidos ao ADMINISTRADOR para aprovação.

7.1.1 Sempre que não puderem ser consideradas como encargo do FUNDO, as despesas com elaboração de qualquer material publicitário para o FUNDO serão custeadas pelo GESTOR, sendo certo que, na eventualidade de virem a ser elaborados e/ou custeados pelo ADMINISTRADOR, desde que previamente aprovado pelo GESTOR, as despesas serão por ele ressarcidas, excetuado o disposto no item 7.4.

7.2. As Partes somente poderão utilizar as marcas de propriedade da outra Parte com sua autorização e nos limites por ela estabelecidos.

7.3. É vedada a utilização da denominação no todo ou em parte do ADMINISTRADOR no nome do FUNDO.

7.4. As Partes se obrigam a atender o disposto no Código ANBIMA, bem como eventuais diretrizes e deliberações da ANBIMA, no que se refere à divulgação e propaganda de FUNDO, sendo certo que caberá àquele que divulgar o material publicitário a responsabilidade pelo mesmo.

CLÁUSULA OITAVA - CONFIDENCIALIDADE

8.1 As Partes obrigam-se, por si e por qualquer de seus representantes, a manter o mais absoluto sigilo relativamente a toda e qualquer informação referente ao Contrato, incluindo informações referente ao FUNDO, seus Cotistas e à Parte contrária. Esta obrigação subsistirá mesmo na hipótese de rescisão ou término do Contrato, pelo prazo de 2 (dois) anos a contar de sua rescisão ou término.

8.2. Para efeito deste Contrato, o termo "representantes" se refere a quaisquer diretores, conselheiros, empregados, prepostos, procuradores, prestadores de serviços, clientes ou pessoas ligadas a qualquer das Partes.

8.3. Também serão consideradas confidenciais todas as informações prestadas por qualquer Parte às outras, relativas ao FUNDO, sendo expressamente vedado que se tornem de domínio público, exceto aquelas que já tenham sido ou aquelas que venham a ser requeridas pela CVM ou por autoridade competente, e não tenham tratamento sigiloso, ou aquelas que se tornem públicas de outra forma que não pelo descumprimento do presente Contrato.

8.4. As Partes somente poderão utilizar as informações recebidas nos termos desta cláusula mediante expressa autorização das outras Partes.

CLÁUSULA NONA - RESPONSABILIDADE DAS PARTES

9.1. Cada Parte contratante neste Contrato é a única responsável por suas respectivas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato, no Regulamento e na legislação e regulamentação em vigor, respondendo exclusivamente perante as demais Partes, terceiros e as autoridades por todos os comprovados danos e prejuízos que delas decorram, se obrigando a manter as outras Partes a salvo de quaisquer reclamações, contestações ou demandas administrativas e/ou judiciais das autoridades, dos investidores e/ou de terceiros interessados.

9.2. O ADMINISTRADOR e o GESTOR assumem responsabilidade solidária, única e exclusivamente perante os Cotistas do FUNDO, por eventuais prejuízos que lhe sejam causados em virtude de condutas contrárias à lei, ao Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

9.3. O ADMINISTRADOR e o GESTOR respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento e às disposições regulamentares aplicáveis.

9.4. O GESTOR e o ADMINISTRADOR responsabilizam-se e concordam em indenizar e ressarcir a outra Parte e, sempre que for o caso, ao FUNDO e/ou aos Cotistas, por quaisquer prejuízos ou perdas, inclusive, mas não limitadas, àquelas decorrentes de multas, juros ou outras penalidades impostas pelos órgãos reguladores ou autorreguladores, comprovadamente decorrentes do descumprimento, pelo GESTOR ou pelo ADMINISTRADOR, conforme o caso, de suas obrigações assumidas neste Contrato e/ou no Regulamento ou ainda de suas obrigações decorrentes de normas legais ou da autorregulação, quer tenha tal descumprimento decorrido de dolo ou culpa, ou seja, resultado de negligência ou fraude, conforme decisão transitada em julgado.

9.5. A indenização mencionada no item anterior será devida tão logo qualquer Parte incorra comprovadamente em perdas ou gastos relativos à falta de cumprimento por outra Parte de suas obrigações oriundas do Regulamento do FUNDO, deste instrumento ou de normas legais aplicáveis ao FUNDO, obrigando-se a Parte a quem a indenização é devida a fornecer demonstrativo das perdas e/ou gastos. O pagamento da indenização deverá ser feito em 48 (quarenta e oito horas) após a apresentação do demonstrativo retro mencionado. Em caso de mora no pagamento da indenização, incidirá multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido. Em caso de mora superior a 30 (trinta) dias, o valor devido após a multa será acrescido de juros à taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional e hoje correspondente à taxa SELIC, até o seu efetivo pagamento, sem prejuízo da atualização monetária, devida na forma da lei.

9.6. A indenização prevista nos itens anteriores não prejudicará o direito da Parte prejudicada de obter indenização por danos morais, materiais e prejuízos à imagem e reputação que vier a sofrer em decorrência do comprovado descumprimento por qualquer outra Parte de suas obrigações oriundas do Regulamento, deste Contrato ou de outras normas legais e da autorregulação aplicáveis ao FUNDO.

9.7. As regras relativas à responsabilidade, aqui determinadas, não se aplicam nas hipóteses de caso fortuito ou de força maior, na forma da lei.

9.8. Na hipótese de insuficiência de caixa comprovadamente causada pelo GESTOR, independentemente de culpa ou dolo, que não permita ao ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, fazer frente a quaisquer obrigações do FUNDO, o mesmo estará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor em questão,

acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, pro rata, até normalização do caixa do FUNDO.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES ANTICORRUPÇÃO E DE COMBATE A LAVAGEM DE DINHEIRO

10.1. As Partes não podem oferecer, dar ou se comprometer a dar a qualquer pessoa, ou aceitar ou comprometer-se a aceitar de qualquer pessoa, seja por conta própria ou de outrem, qualquer doação, pagamento, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indiretamente relacionada ao presente Contrato, ou de outra forma que não relacionada a este Contrato, e deve, ainda, garantir que seus colaboradores e agentes ajam da mesma forma ("Obrigações Anticorrupção").

10.2. As Partes deverão informar imediatamente, por escrito, a outra Parte detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

10.3. As Partes devem: (a) sempre cumprir estritamente as Obrigações Anticorrupção; (b) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em seu nome para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (c) deixar claro em todas as suas transações em seu nome que a Parte exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA – RESPONSABILIDADES RELACIONADAS A PROGRAMAS INTERNACIONAIS DE TROCA DE INFORMAÇÕES

11.1. Sendo de interesse das Partes a adequação à legislação de FATCA, resta estabelecido o seguinte:

Definições:

- FATCA: Foreign Account Tax Compliance Act, legislação dos E.U.A. objeto do Capítulo 4, do Internal Revenue Code e convenções internacionais ocasionalmente firmadas pelo Brasil relativas ao reporte automático de informações sobre contas financeiras, bem como legislação correlata.
- GIIN: Número de Identificação de Intermediário Global, Global Intermediary Identification Number, fornecido pelas autoridades fiscais dos E.U.A. mediante registro no portal FATCA.

- Pessoa dos EUA: pessoa física residente para fins fiscais nos E.U.A., cidadã ou nacional dos E.U.A. bem como entidade com controladores ou titulares substanciais que são pessoa física residente para fins fiscais nos E.U.A., cidadã ou nacional dos E.U.A.
- Controladores: pessoas físicas que controlam, direta ou indiretamente, a entidade, nos termos da legislação brasileira.
- Titulares substanciais: pessoas físicas que detêm individualmente 10% (dez por cento) ou mais de participação direta ou indireta, societária ou contratual, no lucro ou no capital de uma entidade.

11.2. Os serviços ora contratados não incluem a diligência ou o reporte de Cotistas ou contrapartes do FUNDO para fins de atendimento da legislação brasileira ou estrangeira. Não cabem ao prestador de serviços as obrigações relativas ao FATCA. O contratante exime o prestador de serviços, para todos os fins legais, no Brasil ou exterior, das responsabilidades que, por este contrato, não recaem sobre o prestador de serviços.

11.3. Sem prejuízo das definições contidas na cláusula anterior, caso o prestador de serviços possua contato com o(s) cotista(s) do fundo e tenha razões para acreditar que tal(tais) cotista(s) é(são) Pessoa dos EUA ou pessoa com indícios de Pessoa dos EUA, deverá o gestor notificar o administrador, por escrito, a respeito dessas razões, em até 10 (dez) dias da data em que tomar conhecimento de qualquer informação relativa à Pessoa dos EUA ou respectivo indício.

11.4. O prestador de serviços poderá reportar às autoridades fiscais brasileiras bem como autoridades dos E.U.A. os dados que possuir relativos aos investimentos geridos por este contrato bem como dados relativos ao fundo de investimento, caso, por seu único discernimento, o fundo de investimento deixe de ser aderente ao FATCA, dentre outros casos deixe de participar do FATCA ou deixe de possuir o GIIN em status válido.

11.5. O GESTOR se compromete a prestar as informações necessárias ao atendimento de quaisquer outras regulamentações relacionadas a programas internacionais de troca de informações que a República Federativa do Brasil venha a aderir, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O não exercício, por qualquer das Partes, de qualquer direito ou condição constante do presente Contrato ou da lei, não importará em renúncia ou novação, podendo a Parte exercê-lo a qualquer tempo.

12.2. Toda e qualquer correspondência ou comunicação entre as Partes deverá ser enviada para os endereços constantes dos preâmbulos deste instrumento, ou outros, que, por escrito e sob protocolo, sejam encaminhados por qualquer Parte às outras.

12.2.1. Para fins de troca e envio de informações/documentos do FUNDO, nos termos do disposto neste Contrato, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR.

12.3. As Partes não poderão ceder a terceiros seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expreso consentimento por escrito das outras Partes.

12.4. Não existe exclusividade entre as Partes na prestação dos serviços objeto do presente Contrato, podendo estas, atuarem como gestoras, administradoras e/ou consultoras de carteira de outros investidores, bem como contrapartes de outras empresas especializadas a prestar os serviços objeto da presente contratação.

12.5. As Partes se comprometem a adequar o presente Contrato caso haja alteração na legislação vigente quanto às obrigações dos administradores e/ou gestores de fundo de investimento.

12.6. Os termos e disposições deste Contrato prevalecerão, naquilo que conflitarem, sobre quaisquer outros entendimentos, acordos ou propostas, verbais ou escritos, firmados anteriormente entre as Partes, complementando-se onde não houver conflito, ficando expressamente revogados os contratos anteriormente firmados tendo como objeto a administração ou gestão do FUNDO.

12.7. Eventuais alterações deste Contrato, bem como eventuais aditamentos, somente terão validade se promovidos de comum acordo, por meio de instrumento escrito.

12.8. As Partes contratantes não manterão qualquer vínculo empregatício com funcionários, dirigentes e/ou prepostos umas das outras, nem tampouco se estabelecerá entre elas qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento de suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais e previdenciárias, na forma da legislação em vigor.

12.9. Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

12.10. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas e questões oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2020.

[Resto da página deixada intencionalmente em branco]

[Assinaturas seguem na próxima página]

(Página 01/03 de assinaturas do “Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”, firmado entre FUNDO e GESTOR, em 24 de setembro de 2020)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA,
(representado por seu administrador, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS**
S.A.DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS)

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

(Página 02/03 de assinaturas do “Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”, firmado entre FUNDO e GESTOR, em 24 de setembro de 2020)

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

(Página 03/03 de assinaturas do “Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”, firmado entre FUNDO e GESTOR, em 24 de setembro de 2020)

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO I
REMUNERAÇÃO DAS PARTES

O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO ou (ii) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do FUNDO integrem ou passem a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas, como o IFIX (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO:

Patrimônio Líquido	Taxa de Administração
Qualquer	0,15% (quinze centésimos por cento)

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser pago ao GESTOR:

Patrimônio Líquido	Taxa de Gestão
Qualquer	1,00% (um por cento)

(c) o equivalente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGP-M/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do FUNDO.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Contrato de Gestão FII_REC Hotelaria_24092020.pdf

Documento número #c93932b3-7bc9-4a05-a040-e71d954c29c4

Assinaturas

-  Marcos Ayala da Fonseca
Assinou como representante legal
-  Frederico Porto
Assinou como representante legal
-  Melina Oishi Tseng
Assinou como testemunha
-  Gustavo Cotta Piersanti
Assinou como administrador
-  Thales Correa Bitencourt
Assinou como administrador
-  André Castanheira Eliazar
Assinou como testemunha
-  Guilherme Meireles Aleixo
Assinou como testemunha

Log

- 24 set 2020, 18:12:30 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número c93932b3-7bc9-4a05-a040-e71d954c29c4. Data limite para assinatura do documento: 24 de outubro de 2020 (09:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 24 set 2020, 18:12:49 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: marcos.ayala@rec-gestao.com, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 24 set 2020, 18:13:04 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Frederico.porto@rec-gestao.com, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 24 set 2020, 18:13:20 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: melina.tseng@rec-gestao.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP.

- 24 set 2020, 18:13:33 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: gustavo.piersanti@btgpactual.com, para assinar como administrador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gustavo Cotta Piersanti e CPF 016.697.087-56.
- 24 set 2020, 18:13:45 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Thales.Bitencourt@btgpactual.com, para assinar como administrador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thales Correa Bitencourt e CPF 125.618.227-37.
- 24 set 2020, 18:13:55 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Andre.Eliazar@btgpactual.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo André Castanheira Eliazar e CPF 073.300.436-99.
- 24 set 2020, 18:14:05 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: guilherme.aleixo@btgpactual.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Meireles Aleixo e CPF 109.187.316-07.
- 24 set 2020, 18:14:32 Operador com email guilherme.aleixo@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 24 de outubro de 2020 (09:41).
- 24 set 2020, 18:16:10 André Castanheira Eliazar assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email Andre.Eliazar@btgpactual.com (via token). CPF informado: 073.300.436-99. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.77.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 set 2020, 18:18:58 Guilherme Meireles Aleixo assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email guilherme.aleixo@btgpactual.com (via token). CPF informado: 109.187.316-07. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.77.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 set 2020, 18:20:39 Gustavo Cotta Piersanti assinou como administrador. Pontos de autenticação: email gustavo.piersanti@btgpactual.com (via token). CPF informado: 016.697.087-56. IP: 208.127.147.196. Componente de assinatura versão 1.77.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 set 2020, 18:34:22 Melina Oishi Tseng assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email melina.tseng@rec-gestao.com (via token). CPF informado: 413.056.148-01. IP: 191.208.17.74. Componente de assinatura versão 1.77.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 set 2020, 18:46:21 Frederico Porto assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email Frederico.porto@rec-gestao.com (via token). CPF informado: 185.696.808-13. IP: 179.241.209.39. Componente de assinatura versão 1.77.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 set 2020, 19:50:06 Thales Correa Bitencourt assinou como administrador. Pontos de autenticação: email Thales.Bitencourt@btgpactual.com (via token). CPF informado: 125.618.227-37. IP: 208.127.147.196. Componente de assinatura versão 1.77.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

24 set 2020, 21:40:01	Marcos Ayala da Fonseca assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email marcos.ayala@rec-gestao.com (via token). CPF informado: 224.144.318-22. IP: 200.100.55.229. Componente de assinatura versão 1.77.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
24 set 2020, 21:40:01	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c93932b3-7bc9-4a05-a040-e71d954c29c4.

Hash do documento original (SHA256): ed0380bdbbc91f5ab2f1e5058c109ffc01a650a97069c0a75b1e7c2c739c8f8cb

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número c93932b3-7bc9-4a05-a040-e71d954c29c4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.

ANEXO X

Cópia do Contrato de Consultoria

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir nomeadas e qualificadas,

Na qualidade de contratante: **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, 2º andar, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.828.968/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada como "Contratante";

Na qualidade de contratado: **HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA.**, empresa inscrita no CPF/ME sob o nº 03.558.771/0001-97, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.912, conj. 17L, Jardim Paulistano CEP 01451-000, doravante designada como "Contratado";

Na qualidade de interveniente anuente: **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08") e por seu regulamento, aprovado por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento datado de 24 de setembro, ("Regulamento"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.306/0001-07, neste ato representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, por sua vez representado na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), doravante designado simplesmente como "Fundo";

A Contratante, o Contratado e o Fundo, quando em conjunto, designados como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

(Termos grafados em letra maiúscula aqui não definidos terão o significado a eles atribuídos no Regulamento)

II – CONSIDERANDO QUE:

(i) O Fundo, nos termos do seu Regulamento, deve investir em **(i)** imóveis com destinação hoteleira localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes do Código Civil ("Imóveis Alvo"); **(ii)** quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis-Alvo ("Participação Societária"); **(iii)** certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI"); **(iv)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("Cotas de FII"); e **(v)** outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis-Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os "Ativos Alvo"), além de outros ativos descritos no Regulamento, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento;

(ii) a Contratante é gestora do Fundo e auxilia o Administrador nas questões relativas aos Ativos Alvo, aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, às Aplicações Financeiras que integrem a carteira do Fundo, bem como orienta o Administrador quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo;

(iii) a Contratante deseja contratar o Contratado para auxiliá-la nas questões relativas aos Imóveis-Alvo, aos contratos relacionados aos Imóveis-Alvo que integrarão a carteira do Fundo, especialmente em relação ao desenvolvimento de atividade hoteleira a ser desenvolvida nos Imóveis-Alvo ("Assessoria Hoteleira") e na interação com as empresas administradoras de cada operação hoteleira desenvolvida nos Imóveis-Alvo ("Operadora Hoteleira" ou em conjunto "Operadoras Hoteleiras", e "Operação Hoteleira");

(iv) o Contratado deseja prestar serviços de consultoria de negócios imobiliários à Contratante, em benefício do Fundo;

(v) o Contratado possui ampla expertise na prospecção de negócios imobiliários, tendo ilibada reputação e experiência perante o mercado imobiliário e hoteleiro brasileiro, e dispõe de um time de profissionais aptos a assessorar, recomendar e orientar o Fundo na consecução de sua política de investimentos e desenvolvimento das atividades hoteleiras nos Imóveis-Alvo, tal como conceituado na Instrução CVM 472/08 e na legislação aplicável;

(vi) o Contratado tem especial conhecimento do Regulamento, a ser observado durante a prestação dos serviços, e

(vii) as Partes dispõem de capacidade técnica, jurídica e financeira para desempenharem as obrigações aqui previstas.

Resolvem as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria* ("Instrumento"), que será regido pelas cláusulas a seguir especificadas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. As Partes celebram o presente Instrumento com o objetivo de regular a prestação dos serviços de consultoria, pelo Contratado à Contratante em benefício do Fundo.

1.2. Os serviços prestados pelo Contratado não se confundem com a atividade de gestão prestada pela Contratante ao Fundo.

1.3. Não haverá garantia de exclusividade na prestação de serviços de consultoria pelo Contratado ao Fundo, sendo permitido à Contratante atuação em todo território nacional, ou em área geográfica que o Regulamento venha futuramente a delimitar como requisito à aquisição de imóveis pelo Fundo. Tampouco este Instrumento cria qualquer obrigação de exclusividade de prestação de serviços pelo Contratado, que poderá, livremente, prestar serviços da mesma natureza para terceiros, inclusive fundos de investimento que não contemplem em sua política de investimentos Imóveis Alvo e Ativos Alvo, observados, contudo, os deveres de confidencialidade, ética e probidade previstos neste Instrumento, bem como as regras a respeito de conflito de interesses previstas na Instrução CVM 472/08, mantidas a independência e a imparcialidade de sua atuação, mesmo atuando para mais de um fundo, que entretanto não poderão competir pelos mesmos ativos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1. Cabe ao Contratado, no desempenho de suas atribuições, sem prejuízo das demais obrigações

previstas neste Instrumento e na regulamentação aplicável:

- (i) avaliar e estudar as condições comerciais, de viabilidade e de retorno de investimento para cada Imóvel Alvo que esteja em *pipeline*, bem como os riscos envolvidos, observadas as práticas de mercado, o Regulamento e eventuais orientações que lhe tenham sido fornecidas pela Contratante;
- (ii) fornecer e auxiliar a Contratante na obtenção de documentos, relatórios, dados e todas as demais informações que sejam necessárias para embasar a decisão de investimento ou desinvestimento pelo Fundo em determinado imóvel;
- (iii) apresentar os possíveis vendedores à Contratante, intermediando reuniões, negociações e entendimentos entre todos, de modo a possibilitar a concretização de negócios imobiliários ao Fundo;
- (iv) conduzir-se perante terceiros com elevada conduta, advertindo-os que não representa e nem possui poderes para agir em nome da Contratante e/ou do Fundo;
- (v) analisar os orçamentos pré-operacional (se for o caso) e operacional anual de cada Operação Hoteleira, cuja análise deverá abranger todas as despesas do respectivo ano, de forma detalhada, incluindo-se o plano de vendas e marketing, bem como o cronograma de aportes a serem feitos pela Fundo, se for o caso e conforme venham a ser incorridas as despesas, para apreciação, discussão e aprovação do orçamento anual, que deverá prever todas as receitas e despesas que serão incorridas no ano de operação subsequente;
- (vi) sempre que necessário ao bom andamento das atividades da Contratante e do Fundo, solicitar às Operadoras Hoteleiras, se for o caso, esclarecimentos e informações acerca da exploração de cada imóvel, resguardadas as informações pessoais dos hóspedes;
- (vii) avaliar os relatórios de ocupação, DRE (demonstração de resultados do exercício) elaborados pelas Operadoras Hoteleiras, ao final de cada trimestre, e a demonstração financeira contendo as receitas e as despesas de cada Operação Hoteleira apresentada pelas Operadoras Hoteleiras;
- (viii) analisar e entregar à Contratante as demonstrações financeiras de cada Operação Hoteleira com os lucros e/ou os prejuízos do ano anterior, ao término de cada ano, e coordenar o encaminhamento e a condução de todas as atividades relacionadas ao processo de auditoria, se for o caso;

- (ix) analisar o balancete de cada Operação Hoteleira, bem como revisar as condições financeiras e contábeis das Operações Hoteleiras, a fim de verificar o alinhamento com os resultados esperados;
- (x) acompanhar, planejar e discutir mensalmente os resultados de cada Operação Hoteleira com o Fundo e com a respectiva Operadora Hoteleira, fazendo sugestões de correção, se for o caso;
- (xi) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição da Contratante e do Fundo, toda a documentação, análises setoriais e demais estudos relativos aos empreendimentos imobiliários relacionados aos Imóveis Alvo;
- (xii) assessorar a Contratante e o Fundo na formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento do Fundo, devendo acompanhar a Contratante na elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, agindo com transparência, boa-fé e visando a obtenção das melhores condições comerciais ao Fundo;
- (xiii) realizar periodicamente avaliação de hospedagem, por meio de cliente oculto, para verificar os serviços e instalação de cada Operação Hoteleira, com o intuito de identificar problemas e oportunidades de melhoria;
- (xiv) trimestralmente realizar reunião e apresentação ao Fundo e à Contratante com a retrospectiva do mercado hoteleiro, com um diagnóstico crítico do resultado financeiro. Com a descrição das principais ações realizadas e projetadas, além da perspectiva de cada Operação Hoteleira e do mercado hoteleiro para os próximos meses;
- (xv) anualmente elaborar relatório de marketing digital, de lista de concorrentes de cada Operação Hoteleira para fins de revisar as suas estratégias utilizadas, bem como reunir-se com as Operadoras Hoteleiras para preparar o orçamento anual e a estratégia de vendas;
- (xvi) dependendo do porte do investimento do Fundo em cada Imóvel-Alvo, verificar as condições físicas dos Imóveis-Alvo para garantir a manutenção adequada e gerenciar as necessidades de substituição, inclusive mediante avaliação anual – ou sempre que houver necessidade – realizada por meio de empresa terceirizada e especializada com o objetivo de preservar patrimônio, garantir o perfeito funcionamento dos equipamentos e minimizar custos operacionais e de reposição;

(xvii) sugerir o montante necessário para a composição de fundo de reserva destinados à substituição e compra de bens categorizados como FF&E e OS&E necessários para manter o padrão de qualidade de cada Operação Hoteleira ("Fundo de Reserva"), nas condições estabelecidas com cada Operadora Hoteleira;

(xviii) se for o caso, sugerir à Contratante e coordenar as modificações e reparos extraordinários que possam ser necessários para atender ou manter o padrão de cada Operação Hoteleira, mediante envio de proposta e respectivo orçamento para tais reparos para manifestação do Fundo em 30 (trinta) dias. Uma vez aprovados a proposta e o orçamento, o Fundo deverá providenciar os recursos para que a Operadora Hoteleira possa, com o auxílio do Contratado, realizar os investimentos necessários a tais modificações ou reparos, de forma a manter as características originais do projeto;

(xix) fiscalizar a vigência e cobertura de todos os seguros obrigatórios e necessários sobre os Imóveis-Alvo, e submeter à aprovação da REC e do Fundo eventuais alterações a serem propostas às companhias seguradoras e Operadoras Hoteleiras, conforme aplicável;

(xx) coordenar os serviços de empresa especializada para quantificação de danos, no caso de destruição ou danificação parcial e/ou total dos Imóveis-Alvo, se for o caso; e

(xxi) adotar as medidas necessárias para que cada Operadora Hoteleira mantenha a performance de cada Operação Hoteleira ("Performance da Operação Hoteleira") tal como previsto nos respectivos contratos com cada Operadora Hoteleira.

(xxii) atender com presteza e agilidade a Contratante em questionamentos e solicitações efetuadas em relação aos serviços descritos neste Instrumento; e

(xxiii) observar as diretrizes constantes da política de investimentos do Fundo e da regulamentação aplicável.

2.2. Para todos os fins, considera-se FF&E: Todos e quaisquer móveis, utensílios e equipamentos que guarnecem o projeto de design exterior e interior do Hotel, com exceção tão somente daqueles compreendidos no conceito de OS&E. A título meramente exemplificativo de itens que compõem o FF&E e, sempre, sem prejuízo de outros que possam ser assim conceituados e compreendidos neste conceito, pode-se mencionar os seguintes: bens móveis que guarnecem o lobby, os quartos, os corredores, dentre outras dependências; luminárias; objetos de decoração em geral; objetos de arte. Para todos os fins,

considera-se OS&E: Todos e quaisquer bens móveis, utensílios e acessórios que sejam considerados como sendo essenciais para a regular operação de um hotel e respectivas amenities e, especificamente, para operação do Hotel, incluindo, mas não se limitando a, roupa de cama, mesa e banho, carrinhos de apoio e, de maneira geral, tudo mais que se deteriore ou que se desgaste pelo uso regular com maior facilidade comparativamente àqueles compreendidos no conceito de FF&E.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

3.1. São obrigações do Contratado, adicionalmente às já previstas neste Instrumento:

(i) manter absoluto sigilo sobre as informações do Fundo a que tiverem acesso em função da prestação de serviços objeto deste Instrumento, concordando em não revelar, duplicar ou reproduzir, sob qualquer forma, direta ou indiretamente, informações ou documentos não públicos pertinentes ao Fundo ou à Contratante;

(ii) manter-se atento às condições de mercado vigente a fim de garantir boas oportunidades e a segurança esperada na realização dos negócios imobiliários pelo Fundo;

(iii) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, e exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e servir com lealdade à Contratante, defendendo os interesses do Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os atos necessários ao desempenho de suas atividades;

(iv) informar à Contratante qualquer situação que possa, nos termos da regulamentação vigente, configurar uma situação de conflito de interesses com o Fundo em até 1 (um) dia útil contado de seu conhecimento sobre a situação;

(v) adotar todas as medidas e procedimentos necessários para endereçar eventual conflito na prestação de serviços previstos neste Instrumento e, ao mesmo tempo, a terceiros a quem eventualmente presta outros serviços e que tenham políticas de investimento similares ao do Fundo;

(vi) considerar, durante a prospecção de negócios imobiliários, apontar e informar à Contratante quaisquer situações que possam ser configuradas como conflito de interesses;

(vii) a exclusiva responsabilidade por todas as obrigações fiscais, diretas ou indiretas, trabalhistas, previdenciárias e sociais decorrentes dos contratos de trabalho que mantém com seus empregados, ou dos contratos que mantém com seus prestadores de serviços, empregados ou não, aí incluídas as relativas aos eventuais acidentes de trabalho, devendo efetuar por sua conta e exclusiva responsabilidade o pagamento dos salários, remuneração indireta, adicionais de qualquer espécie, atualmente existentes ou que venham a ser criados;

(viii) adotar todas as medidas necessárias para assegurar que pessoas não autorizadas que sejam seus empregados, direta ou indiretamente contratados, não tenham acesso a informações e documentos pertinentes à prestação de serviços objeto deste Instrumento e que todas as pessoas autorizadas se abstenham de revelar ou duplicar qualquer tipo de informação a respeito do presente Instrumento, exceto conforme necessário para cumprimento das obrigações previstas neste Instrumento e para atender às leis e regulamentações aplicáveis, bem como a ordens de reguladores e autoridades judiciais ou administrativas;

(ix) não veicular, divulgar e fazer publicidade de qualquer negócio imobiliário intermediado até que haja a publicação do devido fato relevante ao mercado.

3.2. São obrigações da Contratante:

(i) fornecer todas as informações que estiverem ao seu alcance e que forem necessárias para que o Contratado possa cumprir satisfatoriamente suas obrigações nos termos do presente Instrumento; e

(ii) adotar todas as medidas necessárias para assegurar que pessoas não autorizadas que sejam seus empregados, direta ou indiretamente contratados, não tenham acesso a informações e documentos pertinentes à prestação de serviços objeto deste Instrumento e que todas as pessoas autorizadas se abstenham de revelar ou duplicar qualquer tipo de informação a respeito do presente Instrumento, exceto conforme necessário para cumprimento das obrigações previstas neste Instrumento e para atender às leis e regulamentações aplicáveis, bem como a ordens de reguladores e autoridades judiciais ou administrativas.

3.3. Adicionalmente aos termos do presente instrumento, obrigam-se as Partes a observar o Regulamento, ainda que venha a ser aditado em decorrência de decisões assembleares tomadas pelos cotistas do Fundo, ou em virtude de alterações decorrentes de exigências legais e/ou regulamentares.

3.4. Cada Parte poderá (i) divulgar as informações relacionadas às outras Partes ou a este Instrumento, estritamente ao que for necessário para o cumprimento do objeto deste Instrumento; e (ii) armazenar referidas informações junto a terceiros, desde que, em qualquer hipótese: (a) permaneça responsável pelo tratamento confidencial das informações nos termos deste Instrumento; e (b) informe suas afiliadas e/ou terceiros, conforme o caso, sobre a natureza confidencial das informações, celebrando instrumentos por escrito, no caso de terceiros autorizados pela contraparte, por meio dos quais eles assumirão as obrigações de confidencialidade.

3.5. Serão consideradas informações confidenciais aquelas que as Partes e seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores e consultores, tiverem acesso em decorrência deste Instrumento, exceto na medida em que sejam ou se tornem: (i) de domínio público sem a interferência de qualquer Parte; (ii) de conhecimento de qualquer Parte ou de seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores e consultores antes do início das negociações que resultaram neste Instrumento; (iii) necessárias ao cumprimento de determinação de autoridade pública ou ordem judicial; (iv) requeridas para defesa dos interesses das Partes em processos judiciais, arbitrais, administrativos ou investigações públicas de qualquer natureza, ou (v) informações que devem ser divulgadas ao mercado, conforme previsto em leis e regulamentações da CVM.

3.6. As obrigações de confidencialidade dispostas nas cláusulas supra subsistirão à denúncia, rescisão ou término do presente instrumento pelo prazo de 2 (dois) anos.

3.7. Contratante e Contratado declaram e garantem reciprocamente, de forma individual e não solidária, que:

(i) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Instrumento, realizar todas as atividades aqui previstas, possuindo as devidas certificações e autorizações requeridas pelas autoridades governamentais, nos termos da legislação aplicável, e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações assumidas;

(ii) este Instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iii) a celebração deste Instrumento e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer

disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais estejam vinculados; (c) não acarretarão, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Instrumento, dos quais cada uma das Partes, suas respectivas controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, a qualquer dos bens de sua propriedade, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Instrumento; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles exigidos nos seus documentos societários e aqueles previamente obtidos;

(iv) estão aptos a cumprir as obrigações previstas neste Instrumento e agirão em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(v) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(vi) as discussões sobre o objeto contratual deste Instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por suas livre iniciativas;

(vii) são sujeitos de direito com experiência em contratos semelhantes a este Instrumento e/ou aos contratos a ele relacionados;

(viii) as declarações prestadas neste Instrumento são verdadeiras, válidas, corretas e suficientes e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas neste Instrumento sejam enganosas ou incompletas;

(ix) são sociedades devidamente constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(x) os representantes legais ou mandatários que assinam este Instrumento têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Instrumento;

(xi) por si e por seus diretores, funcionários e prepostos, quando aplicável, cumprem com todas as obrigações impostas pela legislação e pela regulamentação ambientais vigentes, em especial aquelas

previstas na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981), bem como na legislação e na regulamentação a ela relacionadas, em especial nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA);

(xii) adotam, no exercício de suas atividades, quando aplicável, todas as medidas razoavelmente necessárias para evitar e/ou corrigir danos ao meio ambiente;

(xiii) cumprem as leis e regulamentos relativos à prevenção da corrupção aplicáveis em território brasileiro e que não violaram ou violarão essas normas, não se envolveram ou se envolverão em qualquer modalidade de suborno, prática colusiva ou qualquer outra forma de corrupção, confirmando, ainda, que não receberão, ofertarão, prometerão ou concederão, direta ou indiretamente, vantagem financeira indevida ou outro tipo de vantagem associada ao presente Instrumento;

(xiv) não utilizam de trabalho ilegal, e comprometem-se a não utilizar práticas de trabalho análogo ao escravo, ou de mão de obra infantil, salvo este último na condição de aprendiz, observadas às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, seja direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos e de serviços;

(xv) não empregam menor até 18 (dezoito) anos, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais à sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, considerando este o período compreendido entre as 22h e 5h; e

(xvi) não utilizam práticas de discriminação negativa, e limitativas ao acesso na relação de emprego ou a sua manutenção, tais como, mas não se limitando a, motivos de: sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou estado gravídico.

3.8. O descumprimento de qualquer obrigação ou a inveracidade de qualquer declaração ou garantia previstas nesta Cláusula Terceira ou na Cláusula Sexta infra ensejará o pagamento pela parte infratora de multa não compensatória no valor de R\$ [=], podendo ser compensada pela outra parte em pagamentos futuros, se for o caso.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DO CONTRATADO

4.1. A título de remuneração pelos serviços prestados à Contratante, o Contratado fará jus a uma remuneração mensal, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração percebida pela Contratante a título de remuneração pelos serviços de consultoria de investimentos e/ou gestão de investimentos, paga pelo Fundo ("Remuneração do Contratado" e "Remuneração da Contratante", respectivamente).

4.1.1 A Remuneração da Contratante, paga diretamente pelo Fundo mediante dedução da remuneração devida ao administrador do Fundo pelos seus serviços, conforme estipulado no artigo 33, §3º, do Regulamento, equivale a 1% (um por cento) ao ano, calculada sobre a seguinte base de cálculo:

- i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou
- ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Remuneração da Contratante, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX.

4.2. As Partes ajustam que a Remuneração do Contratado será paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, que comparece ao presente instrumento exclusivamente por conta da presente instrução de pagamento, mediante dedução da taxa de administração do Fundo, conforme estipulado no artigo 33, §3º, do Regulamento, tal como a Remuneração da Contratante, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.3. A Remuneração do Contratado será paga, desde que a nota fiscal/fatura seja apresentada à Contratante e ao Administrador com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, da data de prevista para pagamento da Remuneração.

4.4. A não entrega da nota fiscal/fatura dentro do prazo acima estipulado ensejará a suspensão dos pagamentos relativos aos serviços prestados até que a falta seja suprida. Nesse caso, o pagamento dos serviços devidos será efetuado após a apresentação da nota fiscal/fatura referente ao serviço prestado, sem a incidência de qualquer penalidade.

4.5. O recebimento da Remuneração do Contratado está condicionado ao recebimento, pela Contratante, da Remuneração da Contratante, tal como ajustado no Regulamento.

CLÁUSULA QUINTA – DURAÇÃO E RESCISÃO

5.1. O presente Instrumento vigorará entre as Partes e seus sucessores por prazo indeterminado, iniciando-se a partir da presente data, podendo ser encerrado pela Contratante a qualquer tempo, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias. A notificação aqui mencionada não requer a anuência ou participação do Fundo a qualquer título, devendo a Contratante, em caso de rescisão deste instrumento, notificar o Fundo para, se for o caso, revogar a instrução de pagamento prevista na cláusula 4.2. acima.

5.2. A Contratante poderá considerar automaticamente rescindido o presente Instrumento, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, não cabendo ao Contratado qualquer indenização, exceto a Remuneração do Contratado devida até a data da rescisão, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

(i) o inadimplemento comprovado, pelo Contratado, das obrigações previstas neste Instrumento, não tendo sido tal inadimplemento resolvido no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir do recebimento da notificação noticiando referido inadimplemento, por parte da Contratante;

(ii) conduta culposa, dolosa ou fraude contra a Contratante, o Fundo e/ou a terceiros integrantes do mercado de capitais brasileiro, conforme determinado por decisão judicial ou administrativa ou, ainda, conduta criminosa ou indiciamento referente a crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa de concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou contra a propriedade, por parte da Contratante ou do Fundo e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome da Contratante ou do Fundo;

(iii) insolvência, intervenção, liquidação ou decretação de falência do Contratado;

(iv) extinção, encerramento ou liquidação do Fundo, ressalvada a hipótese de repactuação dos termos deste Instrumento a novos serviços; e

(v) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e ou a Contratante e/ou proíbam a prestação dos serviços objeto do presente Instrumento.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas para os endereços constantes no preâmbulo deste Instrumento, sendo direcionadas de forma eletrônica, adicionalmente, para os seguintes endereços:

(i) Se para a Contratante

REC Gestão de Recursos S.A.

E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com; frederico.porto@rec-gestao.com e moise.politi@rec-gestao.com

At. Srs. Marcos Ayala, Frederico Porto e Moise Politi

Telefones: (11) 4040-4443

(ii) Se para o Contratado

E-mail: cvasques@hotelinvest.com.br

At. Sr. Cristiano Vasques

Telefones: (11) 3093-2743

(iii) Se para o Interviente Anuente

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

At. Sr. Rodrigo Ferrari

Telefones: (11) 3383-2826

6.2. As comunicações referentes a este Instrumento deverão ser feitas por escrito (ou por mensagem eletrônica – e-mail) e serão consideradas validamente entregues quando: **a)** recebidas com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, ou entrega de correspondência com comprovante de entrega aos endereços constantes do preâmbulo; ou **b)** quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. A mudança de qualquer dos endereços constantes do preâmbulo ou indicados acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

6.3. O Contratado obriga-se a indenizar a Contratante, o Fundo, o seu Administrador, suas respectivas controladoras, coligadas, controladas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, empregados, consultores e agentes, incluindo seus respectivos sucessores ("Pessoas Indenizáveis da Contratante"), bem como reembolsar as Pessoas Indenizáveis da Contratante de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Pessoas Indenizáveis da Contratante direta ou indiretamente e desde que comprovados e baseados, originados ou relacionados a:

(i) atos ou omissões culposos ou dolosos praticados pelo Contratado, seus funcionários ou quaisquer dos prestadores de serviços contratados pelo Contratado, que venham a resultar em perdas e danos comprovados em decisão judicial ou administrativa irrecorrível; e

(ii) violação ou inveracidade de declarações, garantia ou obrigação do Contratado contidas neste Instrumento.

6.4. A Contratante obriga-se a indenizar o Contratado ("Pessoas Indenizáveis do Contratado"), bem como reembolsar as Pessoas Indenizáveis do Contratado de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Pessoas Indenizáveis do Contratado direta ou indiretamente e desde que comprovados e baseados, originados ou relacionados a:

(i) atos ou omissões culposos ou dolosos praticados pela Contratante, seus funcionários e prepostos que venham a resultar em perdas e danos comprovados em decisão judicial ou administrativa irrecorrível; e

(ii) violação ou inveracidade de declarações, garantia ou obrigação da Contratante contidas neste Instrumento.

6.5. Nenhuma das Partes será responsabilizada em situações que configurem caso fortuito ou força maior, nos termos da legislação aplicável e que tornem impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves e outros similares.

6.6. É vedado às Partes ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, salvo mediante o

prévio e expresso consentimento da outra Parte, sem o qual qualquer tentativa de cessão será considerada nula e sem efeito.

6.7. Qualquer disposição deste Instrumento que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais.

6.8. Caso qualquer uma das cláusulas do presente Instrumento seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, as Partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente, que seja válida e eficaz.

6.9. Fica estabelecido que, por força deste Instrumento, não se estabelece nenhuma solidariedade ou vínculo de natureza empregatícia entre a Contratante e/ou o Fundo, seus funcionários e/ou prepostos, de um lado, e o Contratado, seus funcionários e/ou prepostos, de outro lado, nem tampouco se estabelecerá entre elas qualquer forma de associação, *joint venture*, representação, agência, solidariedade ou qualquer outro vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento de suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais e previdências, na forma da legislação em vigor.

6.10. As Partes se comprometem, desde já, a observar e fazer observar por seus diretores, funcionários e prepostos, os mais elevados padrões éticos no decorrer da execução de suas obrigações relativas ao presente Instrumento.

6.11. As Partes obrigam-se a adequar o presente Instrumento caso haja alteração na legislação ou na regulamentação aplicáveis.

6.12. As Partes reconhecem este Instrumento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES ANTICORRUPÇÃO E SOCIOAMBIENTAL

7.1. As Partes se obrigam, sob as penas previstas neste Instrumento e na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente toda a legislação anticorrupção, assim como as normas e exigências constantes de suas políticas internas, conforme o caso (“Política Anticorrupção”).

7.2. As Partes declaram e garantem que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, parte relacionada, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Instrumento, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos da Legislação Anticorrupção.

7.3. As Partes declaram que direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irão contratar com empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial a Legislação Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. O presente Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.2. As Partes concordam em buscar envidar seus melhores esforços para resolver quaisquer litígios de forma amigável antes de iniciar qualquer processo judicial.

8.3. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.220-2"), como, por exemplo, por meio do upload e existência deste Contrato, bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste instrumento, na plataforma Docusign (www.docusign.com.br).

8.4. Por fim, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisem necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas deste instrumento e que a troca de páginas de assinaturas, assinadas e escaneadas em formato eletrônico, como, por exemplo, ".pdf", é tão válida e produz os mesmos efeitos que a assinatura original de cada Parte aposta neste instrumento.

8.5. As Partes garantem que os signatários do presente instrumento têm plenos poderes para tanto, bem como que o conteúdo deste instrumento foi amplamente discutido e examinado pelas Partes e por seus respectivos advogados.

8.6. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado a este Instrumento, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem as Partes assim acordadas, assinam o presente instrumento em via digital, via plataforma DocuSign (www.docuSign.com.br), na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 24 de setembro de 2020.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

(Página 1/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria celebrado entre a REC Gestão de Recursos S.A. e Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda. em 24 de setembro de 2020)

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Contratante



Nome: *MARCOS AZELA*
Cargo: *DIRETOR*



Nome: *Fredelco Pessoa Porto*
Cargo: *diretor*

(Página 2/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria celebrado entre a REC Gestão de Recursos S.A. e Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda. em 24 de setembro de 2020)

HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO

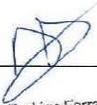
Contratado

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal line.

Assinatura

(Página 3/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria celebrado entre a REC Gestão de Recursos S.A. e Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda. em 24 de setembro de 2020)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA
Representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Por: 
Cargo: **Rodrigo Ferrari**
Procurador

Por: 
Cargo: **Bernardo Braz**
Procurador

(Página 4/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria celebrado entre a REC Gestão de Recursos S.A. e Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda. em 24 de setembro de 2020)

Testemunhas:



Nome: Renan Alves de Almeida
RG: 55.488.050-7 SSP/SP
CPF: CPF/MF: 503.946.368-56



Nome: Giovane Gomes Mendes Paiva
RG: 46.647.663-6 SSP/SP
CPF: 389.505.698-76